



**ORIGEN ES
DESTINO**

2025

**EL DERECHO AL HOGAR: PROGRAMAS DE
VIVIENDA SOCIAL EN LA CAPITAL MEXICANA,
RETOS Y OPORTUNIDADES**

ALFONSO ADÁN SALAS ÁNGELES

EL DERECHO AL HOGAR: PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL EN LA CAPITAL MEXICANA, RETOS Y OPORTUNIDADES

Alfonso Adán Salas Ángeles

2025

RESUMEN

En este trabajo se aborda la problemática que representa la vivienda en la Ciudad de México. De manera particular, se abordan los desafíos más importantes a los que se enfrentan las políticas de vivienda actuales. A lo largo de este trabajo se indaga en la historia reciente de la vivienda en la Ciudad de México, a fin de esclarecer los factores más importantes que dan fundamento a los programas sociales de vivienda. De este modo, el presente trabajo busca trazar algunas líneas de acción que permitan a las autoridades posicionarse frente al escenario en crisis, el desarrollo inmobiliario y la planeación urbana desde una perspectiva histórica.

Contenido

I. Introducción.....	1
II. Entre oferta y demanda: un panorama actual de la vivienda en la Ciudad de México...	3
III. Del centro a la periferia: gentrificación en la Ciudad de México	15
IV. De la periferia al centro: migración y desplazamiento entre CDMX y ZMVM	32
V. Servicios básicos, vivienda y calidad de vida en la Ciudad de México.....	50
VI. Seguridad social y acceso a la vivienda en la Ciudad de México	64
VII. Programas sociales de vivienda en la CDMX: fundamentos y propósitos	78
Los programas sociales de vivienda.....	86
Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI): un programa paradigmático de la vivienda social.....	93
1.- Programa Vivienda de Conjunto.....	93
2.- Programa de Mejoramiento de Vivienda.....	97
VIII. Conclusiones	105
IX. Bibliografía	107

I. Introducción

En este trabajo se aborda la problemática que representa la vivienda en la Ciudad de México. De manera particular, se abordan los desafíos más importantes a los que se enfrentan las políticas de vivienda actuales. A lo largo de este trabajo se indaga en la historia reciente de la vivienda en la Ciudad de México, a fin de esclarecer los factores más importantes que dan fundamento a los programas sociales de vivienda. De este modo, el presente trabajo busca trazar algunas líneas de acción que permitan a las autoridades posicionarse frente al escenario en crisis, el desarrollo inmobiliario y la planeación urbana desde una perspectiva histórica.

Con el objetivo de profundizar en las raíces de la crisis de vivienda actual, el presente trabajo se pregunta por las razones que han marcado la estratificación socioespacial de la capital en las últimas décadas. De este modo se abordan los problemas de la gentrificación y el desplazamiento urbano, así como el proceso de migración histórica que tuvo lugar en la segunda mitad del siglo XX y que marca la relación migratoria actual con la Zona Metropolitana del Valle de México.

A partir de estudios que conceptualizan las dimensiones de desigualdad, exclusión y pobreza, se procura estudiar el acceso a la vivienda como un derecho truncado por diversos factores, entre ellos, el abandono por parte del sector público, a partir de la adopción de medidas neoliberales aplicadas a la política de vivienda. Como se observará más adelante, lejos de haber sido concebida y defendida como derecho, la vivienda pasó de ser un derecho a entenderse como una mercancía más, sujeta a las lógicas financieras y a disposición del sector privado.

De igual modo, además de observar algunas cualidades sobre los programas sociales abocados a la vivienda para ciertos sectores vulnerables en la capital, también se realiza un análisis de los datos que muestran la calidad de vida en función de la vivienda capitalina. En este aspecto, se toman en cuenta los mecanismos de exclusión dados por las lógicas mercantilistas, que lejos de hacer accesible a la vivienda la transforman en un producto. En suma, este trabajo busca detectar tanto los retos como las áreas de oportunidad, a fin de contribuir a los

esfuerzos necesarios para llevar a buen puerto las políticas públicas que permitan ejercer el derecho a la vivienda.

II. Entre oferta y demanda: un panorama actual de la vivienda en la Ciudad de México

En este primer apartado se muestra un panorama general de la vivienda en la Ciudad de México. Se señala principalmente la problemática que representa a nivel financiero el acceso limitado a la vivienda en el contexto actual. Como se podrá observar, son diversos factores los que contribuyen a esta problemática. Los más notorios en este punto del análisis son el alza en el precio de la vivienda y el descenso en construcción, tanto a nivel nacional como local. En conjunto, ambos elementos han ocasionado un desequilibrio entre oferta y demanda en el mercado inmobiliario. Como consecuencia lógica, nos encontramos ante un escenario crítico en el cual son muchos los demandantes de vivienda, pero muy pocos los que pueden pagar por ella.

A finales del 2023 el gobierno capitalino, entonces encabezado por Martí Batres, puso énfasis en el impulso de programas para la vivienda en la CDMX. Batres anunció la entrega de 3000 apoyos de entre 100 mil y 400 mil pesos del Programa "Mejoramiento de Vivienda" del Instituto de Vivienda (INVI), cuyo objetivo es brindar a las familias acceso a un hogar digno a bajo costo (Wong, 2023).

De acuerdo con *Milenio*, los recursos otorgados en dicha ocasión estuvieron destinados específicamente para "la realización de obra externa, mantenimiento general de infraestructura, proyectos sustentables, vivienda nueva progresiva", entre otros. De acuerdo con diversos medios, estos recursos beneficiarían a cerca de 20,000 familias residentes en las 16 alcaldías de la Ciudad de México.

No obstante, a pesar de que existan diversos apoyos por parte del gobierno capitalino, tal como más adelante se detalla, existen problemas estructurales que afectan a sectores muy amplios que no tienen el acceso pleno a los programas sociales de vivienda. La razón de esto es que existen limitantes como lo son las condiciones económicas y mercantiles que impiden una oferta amplia para la población más necesitada.

Así lo observamos en distintos análisis hecho a principios del 2024, cuando los costos de vivienda se elevaron al doble a la inflación por la caída en la oferta habitacional (Escobar & Gutiérrez, 2024). Aunque el escenario nacional mostró una desaceleración de la inflación general, esto no sucedió con el precio de la vivienda en particular, la cual continuó al alza hasta el punto de alcanzar un aumento histórico a principios del 2023.

De acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), durante el primer semestre del 2024 aumentó el precio de la vivienda casi al doble de la inflación registrada en junio pasado. Esto significó un aumento del 9.5% respecto al año pasado, es decir, en un valor promedio de 1 millón, 724 mil 643 pesos en comparación con 2023. Esta magnitud en el aumento del precio de la vivienda no se había dado desde un periodo similar en 2015, cuando la tasa del crecimiento fue de 11.6% (Escobar & Gutiérrez, 2024). Este fenómeno tiene lugar en un contexto en el que la producción habitacional descendió 0.4% respecto al 2023, equivalente a un total 60,451 viviendas, en un contexto de demanda creciente de hogares, especialmente en zonas industriales y turísticas.

Por su parte, el Índice Nacional de Precios al Consumidor, señala que en junio del 2024 la tasa anual creció 4.98% a nivel nacional. En ciertas entidades federativas en las que también se registraron aumentos se observó una tendencia similar a la nacional, donde el aumento de los precios se vio acompañados de un descenso en la edificación de vivienda. Tal es el caso de Baja California, donde se registró la construcción de 229 viviendas, equivalente a una caída del 34.4% y un aumento en el precio de 14.7%. En esta entidad el precio promedio de vivienda era de 2 millones, 260 mil 946 pesos (Escobar & Gutiérrez, 2024). Mientras tanto en la CDMX se construyeron durante el primer semestre del 2024 363 viviendas, cantidad que equivale a una caída de la construcción del 48.7%, y un aumento del precio habitacional del 5.8%, alcanzando un valor promedio de 3 millones 933,450 pesos, el más alto a nivel nacional (Escobar & Gutiérrez, 2024).

Según el Índice de Precios de la Vivienda en México, elaborado por la Sociedad

Hipotecaria Federal (SHF), durante el primer semestre del 2023 el precio de las viviendas con crédito hipotecario se elevó 11.6% en comparación con el mismo periodo del 2022. Esto contrasta con el hecho de que durante ese mismo periodo la tasa de inflación general había sido del 6.2%, por lo que se deduce que el incremento en los precios de vivienda se elevó casi el doble.

De este modo, la cifra promedio de la vivienda a nivel nacional se posicionó cerca de 1 millón 601,458 pesos (Gutiérrez, 2023). De acuerdo con el tipo de vivienda, la diferencia entre el aumento varió. Así se observa la diferencia entre enero y junio del 2023, cuando el aumento anual de viviendas nueva y usada reportaron diferentes incrementos, un 12.7% para las primeras y 10.7% para las segundas. Por su parte, las Casas solas aumentaron un 11.8%. Casas en condominio y departamentos se elevaron un 11.4%. La vivienda económica-social aumentó 11.1%, mientras que la vivienda media residencial aumentó 11.9% anual (Gutiérrez, 2023).

De acuerdo con lo reportado por la misma SHF, son las zonas turísticas y centros urbanos con mayor actividad económica los lugares donde incrementó notablemente la plusvalía de las viviendas durante el primer trimestre del 2023. Algunos de los estados y municipios que registraron aumentos más altos en los precios de vivienda que los del promedio a nivel nacional se pueden apreciar en los siguientes gráficos (Tablas 1 y 2), de acuerdo con entidad federativa y municipio:

Tabla 1

Entidad federativa	Variación
Baja California Sur	18.1%
Quintana Roo	16.8%
Sinaloa	16.0%

Baja California	14.9%
Guerrero	14.8%

Fuente: Elaboración propia con base en Gutiérrez, 2023.

Tabla 2

Entidad Federativa	Municipio	Variación
Baja California Sur	La Paz	18.3%
Baja California Sur	Los Cabos	17.7%
Quintana Roo	Benito Juárez	17.0%
Quintana Roo	Solidaridad	16.5%
Sinaloa	Culiacán	16.3%

Fuente: Elaboración propia con base en (Gutiérrez, 2023).

Ante el escenario descrito, el titular de Realty World, considera que, si bien el peso mexicano había reportado indicios de fortaleza en ese periodo, esto no ha evitado que sea el sector del mercado extranjero el que sea el principal comprador de propiedades, especialmente en zonas turísticas. Esto significa que es en estas zonas donde mayores incrementos se han registrado en los precios de vivienda. Al mismo tiempo, son estas zonas donde los precios de viviendas se incrementan significativamente y donde concentran mayor actividad económica (Gutiérrez, 2023).

Otros medios amplían la exposición sobre los precios de vivienda en CDMX. *Alohome Intelimétrica* informa que en 2023 la capital registró el índice más alto en cuanto al promedio de los departamentos en la capital mexicana, con una cifra de 53,977 pesos por metro cuadrado (m2), la entidad con el costo más alto del país por unidad. Esto significa que el costo de vivienda de segmento medio-alto en la capital requiere de 3 a 5 millones de pesos. En segundo lugar, se ubican Quintana Roo, que reportó un promedio del 52,000 pesos por m2 y Jalisco, con un promedio de 48,000 pesos por m2 (Escobar, 2023b).

Los altos costos se encuentran en las alcaldías Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo. Los inmuebles por encima de los 5 millones de pesos padecen “baja absorción”, por lo que las inmobiliarias buscan estrategias para lograr descuentos. A pesar de eso, según los desarrolladores, los departamentos que pueden catalogarse como unidades habitacionales de “semi lujo” en la alcaldía Cuauhtémoc se elevaron. En ella las colonias como Roma y Condesa, que son las demarcaciones con mayor demanda, reportan un costo promedio de 62,209 metros cuadrados. Por su parte, el costo del metro cuadrado en la alcaldía Miguel Hidalgo es de 57,639 m2, mientras que en Benito Juárez es de 57,639 m2.

Por su parte, la Plataforma Lamudi señala con precisión que el 10% de las propiedades habitacionales en la CDMX ya eran superiores a los 12 millones de pesos en agosto del 2023. Esta afirmación puede matizarse debido a que cada alcaldía en la CDMX registra valores promedios diferentes, tales como algunos casos donde los precios son iguales o menores a 1 millón 290 000 pesos (El Economista, 2023). El Valor de venta en el primer semestre del 2023 fue de 3 millones, 716, 235 pesos. esto equivale al ser el promedio más elevado de todo el país en ese periodo. Miguel Hidalgo y Cuajimalpa son algunas de las alcaldías con plusvalía más alta y que cuentan con viviendas que van desde los 17 millones de pesos.

Se considera además que en la delegación Álvaro Obregón se encuentra entre las alcaldías con los departamentos más caros de la ciudad, pues registra cifras que van desde los 12 millones de pesos; mientras tanto, los más baratos se sitúan por

debajo de los 2.2 millones de pesos. Por otro lado, estas cifras contrastan con lo que sucede en alcaldías como Iztapalapa y Tláhuac, donde los valores promedio más bajos y accesibles están por debajo de los 700,000 pesos. En conjunto estas cifras nos hablan sobre una brecha de precios para el acceso a la vivienda (El Economista, 2023).¹ Solamente una cuarta parte de las alcaldías analizadas poseen

precios bajos, es decir, aquellos que apenas y rebasan 1 millón de pesos, siempre y cuando se mantengan lejos de ciertas zonas exclusivas. Esto se ve reflejado en alcaldías como la Benito Juárez, donde un departamento se considera barato sino rebasa los 2.5 millones, y comienza a ser caro cuando éste supera los 7.5 millones de pesos. Por su parte en la alcaldía Cuauhtémoc las unidades habitacionales son baratas a partir de 1 millón de pesos y se considera cara cuando ésta supera los 9 millones de pesos. Todo esto representa una muestra de la heterogeneidad del conjunto habitacional en la CDMX.

Las causas de los incrementos en el ámbito inmobiliario son diversas y variantes. De acuerdo con el director general de *DD360*, Jorge Combe, el incremento de precios en la vivienda en la CDMX se relaciona con un desequilibrio entre la oferta y la demanda del mercado inmobiliario. Como ejemplo señala que en 2019 se vendían en la capital cerca de 25 mil departamentos al año, mientras que en el último año sólo pudieron concretarse a la venta 10 mil viviendas (Gutiérrez, 2023). Las familias capitalinas, por su parte, generan una demanda de 70 mil viviendas por año. Esto incrementa la falta de oferta habitacional y eleva el precio de las viviendas. Analistas de *BBVA Research* señalan por su parte que el aumento del precio de la vivienda se debe, aparejado a un aumento de la demanda de vivienda, a "una oferta acotada de vivienda, sobre todo a partir de la pandemia y la restricción de permisos de construcción" (Gutiérrez, 2023).

¹ En el afán de demostrar un valor a partir del cual se pudiera definir si un departamento es caro o barato, el análisis de Lamudi indica que los departamentos más caros son aquellos que cumplen con una brecha del 10% de los más baratos y 10% de los más caros. el ejemplo que se puede emplear es aquel que señala que si en Miguel Hidalgo y Cuajimalpa las unidades habitacionales rebasan los 17.5 millones, se considera entonces que es caro, pero si tiene un valor cercano a los 2.2 millones o

Por su parte, un balance hecho a mediados del 2023 y dado a conocer por diversos medios, publicó que existían pocas expectativas de crecimiento en la producción residencial para lo que restaba del año. De acuerdo con datos proporcionados por la consultoría Forecastim, *El Economista* señala que la producción de unidades residenciales se contrajo 3% con respecto al año anterior. Los esfuerzos de la segunda parte del año no fueron suficientes para elevar el índice de construcción (Escobar, 2023a).

3 millones, entonces es barato. En este sentido se puede afirmar que al menos en cuatro alcaldías se consideran baratos los departamentos si éstos se encuentran ubicados por debajo de los 800000 pesos, tales como Venustiano, Carranza Iztacalco, Xochimilco y Gustavo A. Madero.

Detrás de este escenario crítico se encuentra una lógica mercantilista. Así lo confirman otros especialistas en desarrollo inmobiliario como Jorge Paredes, presidente de la empresa *Reality World*, quien indica que el fenómeno del aumento en los precios de la vivienda por encima de la inflación se debe a que la oferta actual no basta para cubrir la demanda existente: "este fenómeno de plusvalía es por escasez y falta de oferta" (Gutiérrez, 2023).

El RUV (Registro Único de Vivienda) muestra al respecto que se registró una caída en el porcentaje de producción de vivienda en el primer trimestre del 2023 respecto al mismo periodo del año anterior, cuando se construyeron 60,822 viviendas. Es decir, la caída de producción de inventario, combinada con alta demanda de vivienda en ciertas regiones, especialmente zonas turísticas, son los factores responsables del alza en los precios de la vivienda.

Otros factores que han provocado el alza en los precios de la vivienda en la capital son la inflación en costos de materiales (15% en 2021 y 12% en 2022). El INEGI reportó a su vez que, entre los diversos ámbitos de la construcción, los costos del segmento residencial constituyeron el rubro que mayores índices reportó. El Instituto señala que durante julio del 2022 y 2023 se reportó un aumento del 3.45% de inflación en materia de vivienda, en comparación con el 1.21% de la industria en general (Escobar, 2023a).

Por otro lado, se suman a la ecuación la poca construcción de nuevas unidades de nuevas viviendas debido a falta de inversión, los incrementos en la tasa de interés de los créditos hipotecarios, periodos extensos de trámites para la autorización de nuevos proyectos y, finalmente, a una demanda intensa de vivienda (Escobar, 2023a).

Los problemas sociales relacionados con el encarecimiento de la vivienda son complejos y están relacionados necesariamente con la falta de planeación urbana. En entrevista con *La Jornada*, el titular del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, Federico Taboada López, afirmó que cada año cerca de cien mil personas son expulsadas de la demarcación capitalina porque no pueden pagar una vivienda. Los costos de la vivienda promedio ascienden a los 4 millones de pesos, lo cual no es costeable para la gran mayoría, sino apenas para el 3% de la población económicamente activa.

Además de ello, cerca del 20% del conjunto de personas expulsadas se desplazan y habitan en asentamientos irregulares y suelo de conservación, lo cual pone de manifiesto un enorme problema ecológico y social (Cruz Flores, 2024). Un problema adicional que se suma a este asunto es el abandono de muchas viviendas en municipios periféricos de la capital, tales como Tizayuca, Chalco, Chimalhuacán y Tecámac.

Como ejemplo, señaló que tan solo en trece años, entre 2001 y 2014 se construyeron cerca de 11 millones de viviendas en esas localidades, sin embargo, más de la mitad, 7 millones de ellas, se encuentra en estado de abandono: "hoy tienes gente muy pobre que paga la hipoteca de una casa que no habita y también un arrendamiento" (Cruz Flores, 2024).

El titular afirmó que la causa de la desigualdad en el acceso a la vivienda en la capital se debe a que históricamente no ha existido una planeación urbana adecuada. Señala que es necesario además establecer una política adecuada con variedad de esquemas que faciliten el acceso a la vivienda para la población que trabaja en la capital: "quienes trabajan en la ciudad vivan en la ciudad". Al trabajar en una política enfocada en la planeación urbana, opinan los expertos, se

aumentaría la calidad de vida de las personas que viven o trabajan en la capital, afirmó Taboada.

Imagen 1. “Inseguridad y abandono en viviendas de Infonavit en Tizayuca propician delincuencia.”



Fuente: Recuperada de ContraRepública, 2024. <https://www.contrareplica.mx/nota-Inseguridad-y-abandono-en-viviendas-de-Infonavit-en-Tizayuca-propician-delincuencia-2024231253>

Al echar mano de una agenda de trabajo que cuente con perspectiva de inclusión, se espera que los diversos sectores de la población, junto con las organizaciones civiles e institutos de vivienda, así como con las autoridades correspondientes, trabajen en ella para poder proporcionar vivienda para las personas que trabajan en la capital. De esta forma se podrían reducir los trayectos de quienes recorren grandes distancias para llegar diariamente a sus centros de trabajo. Con una planeación urbana adecuada también se podría impulsar el equipamientos de salud, oferta educativa y cultural en los otros núcleos urbanos fuera de la centralidad que

representan algunas alcaldías en la CDMX, que es donde se concentra la mayor oferta de este tipo vivienda (Cruz Flores, 2024).

De acuerdo con Taboada y otros especialistas, existen diversas posibilidades que se pueden emprender desde el gobierno para fomentar el acceso a la vivienda en la capital. En primer lugar, se encuentra el fomento de la vivienda de interés social.

El Registro Único de Vivienda señala que, del total de las viviendas edificadas durante el primer trimestre del 2024, cerca del 41% cuentan con un valor de hasta 600 mil pesos, es decir, se trata de aquella que se "oferta para segmentos económicos".

El presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi), Luis Alberto Monero, enfatiza que se deben apoyar especialmente este tipo de proyectos desde los tres niveles de gobierno. Entre los riesgos que existen de no atender este problema para la mayoría de las familias que requieren de vivienda, se pone en riesgo que la demanda se canalice hacia medios inadecuados, como lotes sin servicios. Esto a su vez se traduce en problemáticas económicas y ecológicas que también incluyen el cumplimiento de seguridad jurídica para los poseedores de vivienda.

Una estrategia adecuada para la accesibilidad de la vivienda es el abaratamiento de las unidades habitacionales. De acuerdo con especialistas, esto se podría lograr a través del incremento de la oferta. La cifra de oferta actual ronda las seis mil viviendas al año, lo cual queda muy por debajo del índice de demanda (70 mil viviendas anuales) (Cruz Flores, 2024). En este sentido, el titular del IP, Taboada López, apuesta por propuestas más complejas que tengan como base una variación en los esquemas tradicionales de vivienda. Con esto, el gobierno podría asumir la responsabilidad de adjudicar vivienda a los sectores más vulnerables, o bien, ofertar vivienda a sectores con mejores ingresos que los anteriores, pero que los puedan pagar.

El arrendamiento se perfila como una posibilidad alternativa al modo tradicional de vivienda, que es la propiedad. Este esquema de tenencia deja fuera a cerca del 60%

de trabajadores, los cuales se estima no cuentan con créditos bancarios sin mencionar aquellos que se desenvuelven en la informalidad y no cuentan con seguridad social.

Al ser el modelo predominante de la tenencia durante los últimos cincuenta años, Taboada López sugiere que deben diversificarse las modalidades a través del arrendamiento, pero procurando una regulación que permita a las dos partes (tanto al arrendatario como el arrendador) condiciones justas (Cruz Flores, 2024).

Estos esquemas, según Taboada, han dado resultados en otras ciudades del mundo. Como ejemplo, señala el titular, se encuentran Viena o París, donde el 66% y 30% respectivamente habitan en alguna vivienda que pertenece al gobierno. Destaca que el gobierno de la CDMX cuenta con algunas reservas de suelo para desarrollo habitacional con las condiciones necesarias para la vivienda digna. Tales son el transporte, agua y comunicación vial con el transporte público, entre otros. En este sentido, el gobierno capitalino, arenga Taboada López, debe cumplir con su papel de desarrollar vivienda por su cuenta y no limitarse a ser un mero facilitador de créditos: "está bien que los constructores hagan una parte de la oferta, pero hay otra que nunca van a atender y eso lo tiene que hacer el gobierno", recalcó. En otras palabras, el titular exhorta al gobierno a no dejar únicamente en las manos del mercado inmobiliario la capacidad de decidir de si la gente pueda o no vivir en la ciudad (Cruz Flores, 2024). Es necesario que el gobierno asuma su compromiso social con respecto al derecho a la vivienda.

Desde el punto de vista del mercado inmobiliario, este sector ha impulsado sus propias propuestas alternativas por el sector empresarial como el *nearshoring*, el cual se caracteriza por "el traslado de los centros de producción de empresas a regiones más cercanas a los puntos de consumo". Tanto por el requerimiento de mano de obra que exigen los trabajos de empresas e industrias, el *nearshoring*, señalan los representantes del sector privado, podría reflejarse en el mercado de consumo a escala global al trasladar los centros de trabajo a las ciudades industriales del país.

Esto implicaría un aumento de población y consecuente desarrollo de proyectos inmobiliarios en ciudades industriales como Monterrey, Tijuana y Ciudad Juárez, lo cual llevaría a una inversión en vivienda de 1.600 millones (Escobar, 2023a). Si bien la forma en que se lleven a cabo dichas inversiones debería someterse a diversas consideraciones de las políticas públicas, es de importancia considerar que el segmento vivienda ha sido y seguirá siendo una de las principales actividades económicas de la industria de la construcción en la capital (aporta cerca del 5.7% PIB), como un factor fundamental para la economía mexicana a nivel nacional.

Hasta este punto se ha mostrado un panorama general de la vivienda desde el punto de vista financiero. Una de las conclusiones a las que han llegado los especialistas en el mercado de vivienda, y a la cual pondremos más atención en los siguientes apartados, es que el Estado debe alejarse del sitio que ha ocupado en tiempos recientes como mero facilitador de créditos para el financiamiento inmobiliario. En su lugar, debe proveer de los mecanismos necesarios para hacer garantizar derecho a la vivienda a la población, especialmente aquella que no cuenta con los recursos propios para obtenerla. En este sentido, los programas sociales de vivienda son fundamentales para alcanzar este propósito.

III. Del centro a la periferia: gentrificación en la Ciudad de México

En este apartado se analiza el fenómeno de la gentrificación en la Ciudad de México. Lejos de entenderlo como una problemática de reciente aparición en el léxico sociopolítico, en esta sección se ahonda en las raíces históricas de este tema, el cual encuentra su origen en los procesos de urbanización de la década de 1970. Como se podrá observar, una de las causas de la gentrificación, sino la principal, es el abandono del Estado en su función de facilitar el derecho a una vida urbana de calidad a través de la distribución equitativa del suelo y el acceso al derecho a la vivienda, en especial para sectores sociales vulnerables. En este sentido, se proponen algunas reflexiones que permitan comprender este problema de un modo más amplio.

Como se ha señalado en el apartado anterior, junto con los factores financieros que afectan hoy en día la producción de vivienda tales como los altos costo de materiales para la vivienda, salarios bajos y un déficit de vivienda por construir en CDMX, se integran también otros aspectos legislativos que competen plenamente a la administración pública y gobernanza. La falta de regulación urbana eficiente, la falta de bancos de suelo, así como los diversos obstáculos para construir vivienda económica, han dado pie a un nuevo fenómeno que se encuentra en boga hoy en día, aunque posee profundas raíces en la historia contemporánea de la ciudad de México: la gentrificación.

De acuerdo con Paula Peláez, la gentrificación puede definirse como "un proceso social y económico en el que distintas zonas experimentan un aumento en la inversión y una afluencia de residentes con mayor poder adquisitivo" (Peláez, 2024). Por su parte, Umaña Reyes (2024) ofrece una definición constante de gentrificación, la cual puede entenderse como "un fenómeno urbanístico a través del cual, territorios, barrios y lugares que han tenido usos más tradicionales y/o populares se modifican a partir de iniciativas de intervención (estatal o privada) que provocan que

estos espacios adquieran más plusvalía y se vuelvan más atractivos para grupos sociales de mayor nivel adquisitivo".

Otros autores plantean la necesidad de observar el fenómeno de la gentrificación desde una perspectiva ambivalente, no necesariamente como un problema pernicioso con efectos meramente negativos. Para ello conviene desentrañar con mayor detalle algunas de sus implicaciones. El especialista Michael Janoschka agrega al fenómeno de la gentrificación un factor variante: "la metamorfosis de la ciudad consolidada, que se manifiesta a partir de la actividad inmobiliaria; la llegada de nuevos colectivos y su iconografía en el espacio público, tiene ganadores y perdedores [...]; de manera más trascendente, implica el desplazamiento, la expulsión y la exclusión de habitantes con bajo poder adquisitivo, ya que éstos, al igual que sus prácticas cotidianas, suponen una barrera para la extracción de rentas de suelo" (Umaña Reyes, 2024).

Entre los efectos de la gentrificación se pueden citar brevemente aquellos factores como el desplazamiento de residentes: ahí donde antes existían habitantes originales, la gentrificación los obliga a abandonar sus hogares debido al aumento de los costos de vida en dicha demarcación. Esto se ve acompañado de un incremento en el costo de los servicios y muchas veces limita el acceso a quienes no pueden pagarlo debido al alza de los precios. De igual forma, la gentrificación tiene efectos directos sobre la configuración identitaria de la comunidad. Al verse afectada la estructura comunitaria, las relaciones sociales entre vecinos en los barrios se ven transformados. De este modo se tiende a una fragmentación de comunidades y por consiguiente una posible pérdida de identidad cultural en las zonas o barrios originarios (Peláez, 2024).

De acuerdo con especialistas, la gentrificación es causada por una serie de factores que pueden resumirse de la siguiente manera. Por un lado, se encuentra el nomadismo digital. Este fenómeno se refiere "al aumento de la demanda de viviendas por parte de trabajadores extranjeros, quienes, tras coyunturas como la pandemia de Covid-19, cambiaron de residencia a zonas como la Ciudad de México y Puerto Vallarta, con menores costos para ellos que en sus lugares de origen,

provocado así un aumento de precios y desplazamiento de habitantes habituales” (Peláez, 2024). Este fenómeno se relaciona directamente con problemas de desplazamiento. Antes de pandemia se realizaban en promedio 3000 desalojos anuales, cifra que ha aumentado considerablemente en los últimos años de acuerdo con las autoridades locales (GCDMX).

Además, debe tomarse en cuenta el impacto que han tenido las tecnologías de información como Airbnb en el alquiler de vivienda. Se trata de un impacto a corto plazo en el que plataformas de este tipo contribuyen al aumento de los precios de vivienda en zonas céntricas y populares, para servicio de turistas y nómadas digitales. En la Ciudad de México esto es evidente en zonas como Roma y Condesa, donde los precios aumentan gracias a que los propietarios prefieren rentar sus propiedades a turistas y nómadas digitales con mayor poder adquisitivo que los inquilinos locales (Peláez, 2024).

Junto con la gentrificación también existe una transformación de las áreas donde se manifiesta. Algunos de estos cambios son las constantes remodelaciones y renovaciones urbanas que implican, como se ha dicho, un aumento en los costos de vida y modificaciones en la estructura comunitaria. La consecuencia lógica de esto es un aumento en el desplazamiento de los habitantes originales al tiempo que se beneficia con servicios y mejores ubicaciones de vivienda a los nómadas digitales, turísticos y sectores de clases económicas altas (Peláez, 2024).

La creciente demanda de vivienda por parte de sectores de extranjeros y clases altas conlleva un proceso de exclusión de minorías. Esto ha implicado que exista cada vez más un desplazamiento hacia zonas periféricas de la Zona Metropolitana del Valle de México, como lo son Atizapán de Zaragoza, Tlalnepantla de Baz o Cuautitlán Izcalli. Para los trabajadores quienes se integran día a día a la economía capitalina, este problema representa además dificultades adicionales como lo son problemas de movilidad y separación de lazos familiares y sociales debido a factores económicos (J. D. Vargas, 2024).

Imagen 2. La Condesa es una de las colonias más afectadas por la gentrificación en la CDMX.



Fuente: Raquel Cunha / Reuters en Obras por Expansión, 2023.

<https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2023/11/30/gentrificacion-sube-rentas-118-en-9colonias-de-la-cdmx>

Cabe señalar de igual manera otro efecto importante de la gentrificación: la segregación residencial. El fenómeno de gentrificación no afecta de manera uniforme a los territorios. En el caso de la Ciudad de México la gentrificación valoriza de manera variante las distintas alcaldías en función de diversos factores que están relacionados principalmente con factores económicos. No obstante, es necesario que se evalúen los impactos que tiene este fenómeno más allá de los factores financieros, tales, por ejemplo, como la calidad de vida de las poblaciones originarias, así como el acceso equitativo a vivienda y servicios básicos (K. Vargas, 2023).

En términos económicos, la apreciación de las alcaldías se traduce en una valorización relativa. De acuerdo con *El Economista*, las alcaldías Iztapalapa, Iztacalco y Cuauhtémoc son las que presentaron mayor proyección de valorización en el segmento de departamentos durante el 2024, mientras que otras alcaldías como Xochimilco, Coyoacán y Tlalpan hicieron lo propio, pero en el segmento de casas habitación. Esto se ve reflejado en un aumento de los precios debido a proyectos inmobiliarios, pero también a la llegada de inversiones extranjeras (K. Vargas, 2023).

Estos indicios resultan útiles para los inversionistas en materia inmobiliaria, pero muestran de igual modo impactos profundos en los modos de vida tradicionales que afectan los aspectos esenciales que configuran el modo de vida de los habitantes originarios. Algunos de estos efectos negativos son la pérdida de la identidad cultural en zonas históricas mediante la fragmentación del tejido social y urbano de las localidades, al tiempo que la gentrificación se torna responsable de un desplazamiento de las poblaciones locales, en muchas ocasiones con varias generaciones de residentes en la zona. Este problema es sobre todo visible en alcaldías como Xochimilco, Coyoacán y Tlalpan, alcaldías del sur de la capital donde el creciente desarrollo urbano pone en jaque la preservación cultural y la identidad de los barrios originarios. Esto resulta del desplazamiento ocurrido por la llegada de migrantes extranjeros y nómadas digitales con mayores recursos económicos por encima de las poblaciones originarias (K. Vargas, 2023).

Por otro lado, existen aspectos poco visibilizados que son producto de la gentrificación. Uno de ellos es la relación entre gentrificación, el mejoramiento del entorno urbano y los niveles de seguridad percibidos. Aunque resulta indudable que el aumento de la seguridad es un factor positivo para la salud pública, los especialistas reconocen que es necesario cuestionarse sobre a quiénes favorecen realmente estas medidas de seguridad y a quienes dejan fuera de tales esquemas y derechos (K. Vargas, 2023).

Es necesario reconocer que la segregación social descrita hasta este punto se encuentra inminentemente ligada al fenómeno de gentrificación, a la concentración

de capital y recursos financieros de unos cuantos y en ciertas áreas urbanas. Por todas las razones aquí expresadas, es necesario observar este fenómeno con ojos críticos a fin de evitar mayor desigualdad socioeconómica, así como la exclusión territorial de las poblaciones originarias que terminan cada vez más en condiciones de vulnerabilidad, especialmente a jóvenes y adultos mayores. Dicho esto, conviene ahora indagar en las causas históricas de este fenómeno social y urbano.

De acuerdo con Umaña Reyes (2024), la gentrificación no es de ningún modo un fenómeno reciente. Si bien se ha integrado al vocabulario corriente en materia de política pública y medios de comunicación, la gentrificación se remonta a procesos de urbanización del siglo pasado con importantes afectaciones en la forma de vida. Se trata de procesos históricos que se remontan a la era de la urbanización de la Ciudad de México, cuando oleadas de migrantes.

Diversos especialistas coinciden en que un indicador clave para abordar el problema de la gentrificación es el de la población propietaria de vivienda. Los indicadores oficiales (INEGI) señalan que durante las últimas dos décadas (2000-2020) la población propietaria ha disminuido en un 11.12% (Escoffié Duarte, 2024). Esto significa que ha existido un rezago considerable en el acceso a la vivienda para ciertos sectores de la sociedad.

Una de las grandes paradojas que padece la Ciudad de México, es que es una de las entidades que históricamente ha registrado un porcentaje significativo de vivienda nueva en el país (el 3.4% de crecimiento entre 2023 y 2024). Del total de vivienda nueva, 5.8 millones son rentadas, es decir, el 16.4%. Dentro de este rubro, el mayor porcentaje de vivienda solicitada es del tipo "Económica". El problema se traduce entonces en que la vivienda necesaria en la Ciudad de México y que más se desea por la población capitalina es aquella que es accesible a los sectores desfavorecidos. En este sentido, y parafraseando a los especialistas, "no se trata de construir cualquier casa sino construir para los sectores que tienen más obstáculos" (Escoffié Duarte, 2024).

¿Cuándo surgió esta coyuntura? Conviene realizar un breve repaso histórico. Los especialistas coinciden que para la década de los años cincuenta y sesenta el Estado mexicano había asumido plenamente la responsabilidad de construir vivienda para las clases trabajadoras, modelo de Estado Benefactor que tuvo lugar durante la época del llamado Milagro mexicano, un periodo sociopolítico donde el proteccionismo estatal favoreció el desarrollo de diversas instituciones para el mejoramiento de la calidad de vida de los trabajadores mexicanos. A esta época corresponde la construcción de algunos proyectos de vivienda emblemáticos, tales como el Centro Tlatelolco, el Multifamiliar Miguel Alemán, la Unidad Habitacional Lindavista-Vallejo, entre otros. A esto se sumó la reforma constitucional del 14 de febrero de 1972, dentro de la cual se declaró la creación del actual INFONAVIT y FOVISSSTE. Para el 7 de febrero de 1983 se incluyó en el artículo 4 de la Reforma constitucional el Derecho a la vivienda digna.

Una problemática de fondo que afectaría el sistema proteccionista fue el hecho de que el Estado otorgó no al individuo el acceso a la vivienda digna, sino a la figura a la familia en un sentido tradicional. Este punto es fundamental, puesto que no considera dentro del marco de sus políticas públicas el posible desarrollo de otras formas de constitución parental y niega a nuevas generaciones que no embonan en dicho modelo el acceso a una vivienda digna. Carla Escoffié puntualiza que a diferencia de otros derechos fundamentales como lo son la salud o la educación, los cuales sí están centrados en las personas como individuos, el derecho a la vivienda es el único que está destinado a la unidad social entendida como familia: “La idea era que si un trabajador adquiría un crédito INFONAVIT iba a poder adquirir vivienda, por lo que el derecho de su familia (tradicional) estaría garantizado” (Escoffié Duarte, 2024). Esto no aplicaría, pues, para individuos que salieran de dicho modelo.

A nivel regional, América Latina experimentó un cambio en los principios rectores del Estado en su relación con los sectores sociales vulnerables, donde algunas de sus funciones fueron desvirtuadas en favor de políticas neoliberales. De acuerdo con especialistas, fue a lo largo de los últimos 50 años que ha existido un cambio en el paradigma de la vivienda. De ser un importante objetivo social del Estado, la

vivienda pasó a ser un concepto eminentemente mercantil bajo la pátina de “inmueble”. Fue a través de la promoción del crédito hipotecario y la regulación de tierras que se ha ido excluyendo a lo largo de la historia reciente el concepto de vivienda social o de arrendamiento público y de cooperativas de vivienda. En pocas palabras, el Estado pasó a ser entonces un facilitador de alternativas de mercado orientadas para satisfacer las necesidades de entidades privadas (Escoffié Duarte, 2024).

Imagen 3. “Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco / Mario Pani.”



Fuente: Museo Archivo de la Fotografía

En este contexto proteccionista, el problema de la vivienda se veía en términos administrativos como un asunto de "títulos de propiedad". Es decir, que la gente no podía acceder a un título porque carecía de créditos y préstamos bancarios para mejorar su condición de vida. En otras palabras, bajo esta idea el Estado apostó por crear un mercado de compradores o propietarios a través de los cuales el Estado mexicano se concentró en crear créditos públicos y administrar asentamientos

precarios a fin de que los trabajadores mexicanos pudieran acceder a una propiedad.

De este modo comenzó uno proceso de declive bajo el cual decayó el desarrollo de proyectos multifamiliares, dejando de ser prioridad para el Estado mexicano. Para la década de 1970 se dio una ola migratoria que habría de incrementar la demanda de vivienda. Aunado a esto, en 1987 el Programa de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal estableció la división entre territorio urbano y no urbano, lo cual atrajo una "política más rígida y sistemática de desalojos" de los asentamientos informales y precarios, según lo señaló Adrián Guillermo Aguilar y Guillermo Olvera (Escoffié Duarte, 2024). Durante la administración de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994), tuvieron lugar reformas agrarias y planeación urbana que provocaron aún más la disminución de la rectoría del Estado mexicano en materia de vivienda en la capital. De este modo los factores decisivos de la vida capitalina en torno a la la vivienda y diseño urbano quedaron en manos de la iniciativa privada y, por lo tanto, mayormente sujetos a las oscilaciones del mercado. En pocas palabras, el Estado abandonó su tarea oficial de gestionar y facilitar el derecho a una vida urbana de calidad a través de la distribución equitativa del suelo y el acceso al derecho a la vivienda y pasó a ser un intermediario en la mercantilización de la vivienda y el acceso a inmuebles.

En la siguiente década se experimentó una creciente ola de desalojos. El especialista Vicente Moctezuma Mendoza afirma que en esta década se llevaron a cabo importantes reformas que buscaron beneficiar directamente a los propietarios y que facilitaban procesos penales como desalojos y aumentos de alquiler (Escoffié Duarte, 2024). Para el año 2000 el entonces gobernador del Distrito Federal, Andrés Manuel López Obrador, anunció la creación de Bando 2, iniciativa que buscaba evitar el crecimiento desordenado de la ciudad hacia el suelo de conservación, lo cual tuvo importantes efectos en la distribución de la población metropolitana. Los especialistas señalan que esta normativa "frenó la pérdida de población en delegaciones céntricas, pero generó encarecimiento y una expulsión masiva de población hacia las periferias" (Escoffié Duarte, 2024).

En el estudio de Esquivel Hernández (Esquivel Hernández et al., 2007) se analiza la situación de la distribución poblacional metropolitana en vísperas del año 2000. Luego de algunos días de haber asumido el cargo de jefe de gobierno, López Obrador abordó la problemática de la pérdida de población que había afectado durante las últimas décadas a las cuatro delegaciones centrales del entonces Distrito Federal. En el estudio señalado se afirma que la propuesta de López Obrador, una serie de Bandos Informativos, entre ellos el Bando 2, tenía por objetivo frenar este fenómeno y revertir el proceso de despoblamiento. Además de eso el centro histórico había sufrido en la década de 1990 un proceso de gentrificación que desplazó a los habitantes de la zona (como el barrio de Regina) para beneficiar particulares que consolidaron un pasaje comercial antes que de vivienda. Y, aunque las especialistas explican que se logró el objetivo planteado del Bando 2, este tuvo consecuencias con gran impacto a largo plazo, tales como el encarecimiento del suelo en esa zona y el sucesivo desplazamiento de personas con menores recursos. Con el tiempo las construcciones de vivienda de interés social fueron paulatinamente desplazándose hacia las periferias hacia los municipios conurbados del Estado de México. Con esto se consolidó lo que es actualmente la distribución territorial de la actual Zona Metropolitana del Valle de México, la cual se caracteriza por un crecimiento expansivo y una mancha urbana intensamente segregada.

Imagen 4. “Calle de Regina.”



Fuente: Andrea Murcia en Escoffié Duarte, 2024.

En este contexto tuvo lugar la visita del Relator de Derecho a la Vivienda de la ONU, Miloon Kothari, quien fue un gran referente internacional que expuso la problemática en torno a los desalojos forzados, como ejemplo de violación a los derechos humanos. En su informe el Relator Especial sobre vivienda de la ONU señaló la preocupación en torno al aumento de desalojos anuales en la CDMX, entonces Distrito Federal, para el organismo internacional. Se trató de la primera visita realizada a México por un Relator Especial enviado con el propósito de "determinar cómo hacía frente la población más vulnerable a los problemas de la vivienda y las condiciones de vida inadecuadas" (Consejo Económico y Social de la ONU, 2003, p. 2). La visita de Kothari se enfocó en servicios básicos como lo son el acceso al agua potable, electricidad y saneamiento a grupos sociales vulnerables como lo pueden ser indígenas, mujeres y niños (Consejo Económico y Social de la ONU, 2003).

La visita del representante estuvo marcada por una serie de acontecimientos que definieron la primera década del año 2000. Entre ellos se rememora que el país

enfrentaba lo que ya han señalado otros autores con respecto al abandono por parte el Estado mexicano de sus responsabilidades en materia de vivienda. Las iniciativas de esa época daban cuenta de un proyecto en marcha sobre planes hipotecarios que, si bien buscaban fomentar la situación del país en este aspecto, estuvo en su mayoría orientados para trabajadores del sector "estructurado" o formal. Este diseño dejaba fuera a un gran porcentaje de la población (40% a nivel nacional). Además de eso, la estructuración tradicional de la tierra, en ese entonces vista principalmente bajo la conformación de ejidos, complicaba la labor del gobierno en materia de migración. De este modo se fue creando un segundo aspecto problemático, que fue la especulación de tierras (Consejo Económico y Social de la ONU, 2003).

Imagen 5. "Miloon Kothari, exrelator especial para la vivienda de Naciones Unidas."



Fuente: ONU.

La posición del Relator Especial estuvo marcada por una actitud de hacer efectivos los "instrumentos internacionales de derechos humanos, incluido el derecho a una vivienda adecuada" (Consejo Económico y Social de la ONU, 2003, p. 3). El país, y

de manera específica las entidades urbanas como lo fue el Distrito Federal estuvieron orientadas a elaborar un plan de financiación y suministro de nuevas viviendas a través del sector privado. En ese sentido, se dejó en segundo plano el mejoramiento de las viviendas ya construidas y su vínculo con los servicios del sector público tales como el agua y saneamiento.

Otras iniciativas que se habían tomado para entonces fueron las de crear instituciones de vivienda como el Consejo Nacional de Vivienda. Las conclusiones a las que llegó el Relator Especial indicaron que el país necesitaba para entonces un programa nacional de vivienda más amplio y con mayor orientación hacia los sectores vulnerables de la sociedad mexicana. En otro sentido, el Relator recalcó que los principales esfuerzos se han orientado a los sectores urbanos y a la población con ingresos que superaban los cinco salarios mínimos " (Consejo Económico y Social de la ONU, 2003, p. 3).

En este contexto el Relator recomendó a las autoridades mexicanas que se apegaran al marco de los derechos humanos como referente para validar sus esfuerzos. Recomendó, primero, que se elaborara un programa nacional de vivienda más amplio y con una orientación destinada a los sectores vulnerables. Pues el actual enfoque basado en el financiamiento de la vivienda a través de un sistema de hipotecas apoyadas por el Estado y sus respectivos subsidios no son suficientes para enfrentar el problema. En su lugar, sugirió, deberían implementarse enfoques que tomen en cuenta "la indivisibilidad de los derechos humanos y que apunte a mejorar la legislación, las políticas y los servicios, haciendo especial hincapié en los grupos vulnerables" (Consejo Económico y Social de la ONU, 2003, p. 4).

Al tomar en cuenta esta característica, se impediría que las instituciones y políticas públicas segreguen y separen aspectos que deberían abordarse de manera integral, tales como la vivienda, salud o alimentación. De este modo se pueden abordar estas problemáticas desde perspectivas más amplias e integradoras, bajo enfoques humanitarios que actúen en escenarios de emergencia, pero también que favorezcan a las personas que carecen de hogar debido a desalojos o a situaciones de vulnerabilidad.

De acuerdo con el Relator, integrar la perspectiva de los derechos humanos en las políticas públicas permitiría un paso importante para la realización de lo que representa el sueño de una vivienda digna, en el marco de los Objetivos de Desarrollo del Milenio (Consejo Económico y Social de la ONU, 2003). Los desalojos forzosos también fueron un tema relevante para el Relator. En un contexto que estuvo marcado por el desplazamiento de comunidades y otras minorías de sus viviendas, no se contaba con la capacidad de ejercer recursos jurídicos para defenderse. En otras palabras, estos sucesos se daban en un marco jurídico en el que las entidades financieras recuperan las viviendas luego de que particulares no hubieran podido cumplir con el pago de las hipotecas debido un aumento de intereses tras la crisis financiera de 1995 (Consejo Económico y Social de la ONU, 2003, p. 4). Algunas propuestas del Relator fueron la de poner atención a posibles legislaciones en materia de arrendamiento, como una medida que puede luchar contra la especulación de la vivienda y el acaparamiento inmobiliario a favor de los sectores más desfavorecidos.

De manera conjunta, la visita del Relator evidenció muchos de los problemas que se anticiparon al fenómeno de gentrificación en la capital mexicana en nuestros días. Durante la coyuntura sanitaria de Covid-19 estos factores se potenciaron, dando pie a procesos de desplazamiento de residentes originales por parte de nómadas digitales y otros efectos negativos que ya se han descrito.

¿Cuál ha sido la postura de los gobernantes capitalinos ante este fenómeno? La jefa anterior jefa de Gobierno, Claudia Sheinbaum, afirmó desde una actitud defensiva que fue durante el gobierno de Miguel Ángel Mancera que el gobierno capitalino inició el proceso de gentrificación que hoy sufre la Ciudad de México. De acuerdo con la mandataria, se trató de la expulsión de los habitantes originarios para beneficiar de manera directa a las inmobiliarias privadas por medio de mecanismos como el alza en el predial y precarización de condiciones de vida. De acuerdo con la mandataria, con esto se logró que muchas personas dejaran sus hogares originarios para que entraran nuevos habitantes a dichas colonias, donde se desarrollaron vivienda de niveles medio y alto (Contralínea, 2024).

En este sentido, tanto la postura de Sheinbaum como la de su sucesora, Clara Brugada, afirman que sus respectivos gobiernos se han comprometido a impulsar la vivienda con precios accesibles desde las dos administraciones, tanto federal como local, apuntando un millón de viviendas y a través de instituciones como lo son el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi). Por su parte, la actual gobernadora Clara Brugada señaló que se destinarán este año, 2025, cerca de 10 mil millones de pesos para la construcción de vivienda social y cerca de 200 mil acciones de vivienda (Contralínea, 2024).

En el ámbito legislativo, aunque de manera tardía y con poco ímpetu, en la Ciudad de México se han tomado algunas de las medidas para frenar el fenómeno de la gentrificación bajo una serie de reformas y regulaciones contra que buscan proteger a los inquilinos locales de los efectos de este fenómeno y así reducir el desplazamiento de los menos desfavorecidos. Con estas medidas el gobierno capitalino busca equilibrar la balanza entre el desarrollo urbano, cuidando los derechos de vivienda de los residentes locales, al tiempo que permite una ciudad habitable para todos, sin tomar en consideración las ventajas económicas de algunos cuantos por encima de los derechos de otros (Peláez, 2024).

Algunas de estas medidas han sido las reformas aplicadas a la Ley de Turismo. Fue el anterior jefe de gobierno y sustituto de Claudia Sheinbaum, Martí Batres, quien señaló que era necesario evitar la "mercantilización masiva de inmuebles de uso habitacional para renta en plataformas tecnológicas, impidiendo que inmuebles destinados para vivir se conviertan en destinos turísticos a través de plataformas digitales" como Airbnb (Peláez, 2024). De igual modo se buscó beneficiar al sector hotelero contra la llamada competencia desleal, brindando así seguridad tanto a los turistas como a los usuarios de hospedaje.

La Ley de Turismo obliga ahora a los anfitriones de estas aplicaciones a elaborar un registro detallado de los turistas que hospedan, así como a informar regularmente a la Secretaría de Turismo sobre la ocupación del inmueble, así como notificar a los vecinos sobre "el uso turístico de la propiedad". De igual manera, las plataformas

deben inscribirse a un padrón mediante sujeto a renovación cada dos años, además de cumplir con obligaciones fiscales y poner a disposición la información de los anfitriones de los inmuebles (Peláez, 2024).

Otra medida que ha adoptado el gobierno local es el control de rentas. De acuerdo con un informe reciente, algunas de las colonias que más han incrementaron sus rentas el año pasado fueron Condesa, Juárez, Cuauhtémoc, Hipódromo Condesa, Roma Norte, Roma Sur, San Pedro de los Pinos, Escandón y Polanco, zonas hoy en día consideradas como las áreas más lujosas de la capital (C. Flores, 2024). De acuerdo con Infobae, las cantidades sobre el costo de las rentas producto de la gentrificación experimentada en dichas zonas oscilan entre los 30 mil y hasta los 50 mil pesos.

Ante la propuesta de Batres por llevar a cabo una gestión del gobierno capitalino frente al fenómeno de la gentrificación por medio del control de las rentas en la capital, algunos representantes del sector inmobiliario han manifestado opiniones contrarias (Esobar, 2024). Tal es el caso de Alberto Halabe, líder del Comité de Vivienda en Renta de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi), quien afirmó que el hecho de implementar un sistema de control para el mercado de vivienda en renta de la Ciudad de México.

De acuerdo con el líder de la Canadevi, la iniciativa de Batres no es sino un intento de topar los precios de la renta, sin embargo, argumenta, es necesario que dichas acciones se acompañen de incentivos para la apoyar a la población con menores ingresos, tales como vales directos para el pago de rentas, o bien, apoyo a desarrolladores mediante descuentos en predial y agilización en trámites de construcción. Halabe argumenta que el control de rentas sólo genera gentrificación: "al bajar la inversión, baja la oferta y suben los precios. El programa del gobierno no es un control como tal, sólo está topando precios, pero si viene acompañado de incentivos a la oferta, puede funcionar", señaló en entrevista para El Economista (Esobar, 2024).

También señaló que, en comparación con otras urbes del mundo como Berlín, Londres o París, donde el mercado de renta representa el 85, 50 y 65% respectivamente del mercado habitacional, la Ciudad de México posee solamente el 23%. Reconoce que el precio promedio de la vivienda (3 millones en promedio) es inalcanzable para la mayoría de la población, por lo que sostiene que el esquema de rentas es una solución ante la falta de viviendas y la gentrificación, otorgando posibilidades de vivienda a personas con ingresos de 22 mil pesos mensuales y con opciones de transporte y servicios. Además, llama a impulsar la renta institucional, un esquema de arrendamiento administrado por "empresas especialistas" (a partir de 10 mil pesos) donde llama a establecer esquemas supuestamente accesibles para la población joven (Esobar, 2024). La iniciativa de Halabe podría sólo una solución parcial al problema de vivienda, pues aborda la problemática desde un modo de acción poco accesible como lo es la renta. No obstante, el tema de vivienda exige medidas que garanticen de igual forma el acceso a la vivienda digna y a la propiedad de forma equitativa, no sólo para algunos.

IV. De la periferia al centro: migración y desplazamiento entre CDMX y ZMVM

En este apartado se analiza otro aspecto de la crisis de vivienda, los desplazamientos a mayor escala que involucran a las zonas circundantes del Distrito Federal, hoy en día entidades que componen la Zona Metropolitana del Valle de México. Con esto se pretende observar la complejidad que existe en la configuración socioespacial alrededor del problema de la vivienda y la trayectoria histórica que la ha constituido en las últimas décadas.

Lejos de ser un problema del pasado, la migración y desplazamiento de ciertas zonas de la Ciudad de México a la Zona Metropolitana del Valle de México es un fenómeno vigente. Tan sólo entre enero y marzo del 2023 se desplazaron cerca de 6 mil viviendas nuevas en la Zona Metropolitana, lo cual indica un aumento del 20% respecto al año pasado (C. Flores, 2024). Esto nos lleva a reflexionar necesariamente en torno a los distintos escenarios metropolitanos que se ven involucrados en el tema de la urbanización y la vivienda.

De acuerdo con especialistas, las metrópolis a lo largo del globo se ven afectados por procesos de urbanización históricamente similares que, no obstante, guardan singularidades específicas. En este apartado se hacen algunas observaciones para entender la forma en que algunas zonas, flujos y relaciones entre la Ciudad de México y los municipios del Estado de México han configurado históricamente la espacialidad que define hoy en día la disposición habitacional de la capital y sus alrededores.

En primer lugar, conviene definir espacio metropolitano como concepto útil para explicar nuestro tema de estudio. El espacio metropolitano se perfila como el lugar donde se concentran las principales actividades de innovaciones tecnológicas y capital financiero. Es el factor industrial que explica que sea en las metrópolis donde se concentre también la actividad manufacturera, con excepciones en ciertas partes del país. Desde hace tres décadas no obstante la capital del país ha perdido

pérdidas de empleos en el sector industrial, por lo que se ha reducido los establecimientos y la producción en el sector.

Con ello se han perdido puestos de trabajo ante la abierta competencia frente a otros productos, de cara a la apertura comercial global. Esto trae consigo una disminución de empleos en la burocracia, que, en el caso de la Ciudad de México, para el 2009 se contabilizaban entre el 6% y 7% de la PEA, y la mano de obra de la industria de la construcción (5% PEA).

Aunque la CDMX representa la entidad con los índices más bajos de marginación social, también existen niveles de pobreza altos y condiciones de precariedad social para los habitantes de colonias populares, lo cual desafía la idea de la ciudad o centro urbano como sinónimo de progreso, modernidad e igualdad (Ziccardi, 2009, p. 237).

De manera particular, es a través de enfoques de análisis socioespacial que es posible concebir la forma en que los diversos sectores se interrelacionan y dividen entre sí en ciertas zonas y regiones, aunque siempre bajo fuertes contrastes sociales. De acuerdo con Bayón, diversos informes han advertido de manera no reciente que es notoria la tendencia a la concentración espacial de los sectores más vulnerables en áreas reducidas que no ofrecen una calidad de vida digna, donde las oportunidades a los servicios educativos, servicios de salud, transporte, vivienda y sobre todo trabajo se ven alejados de su realidad.

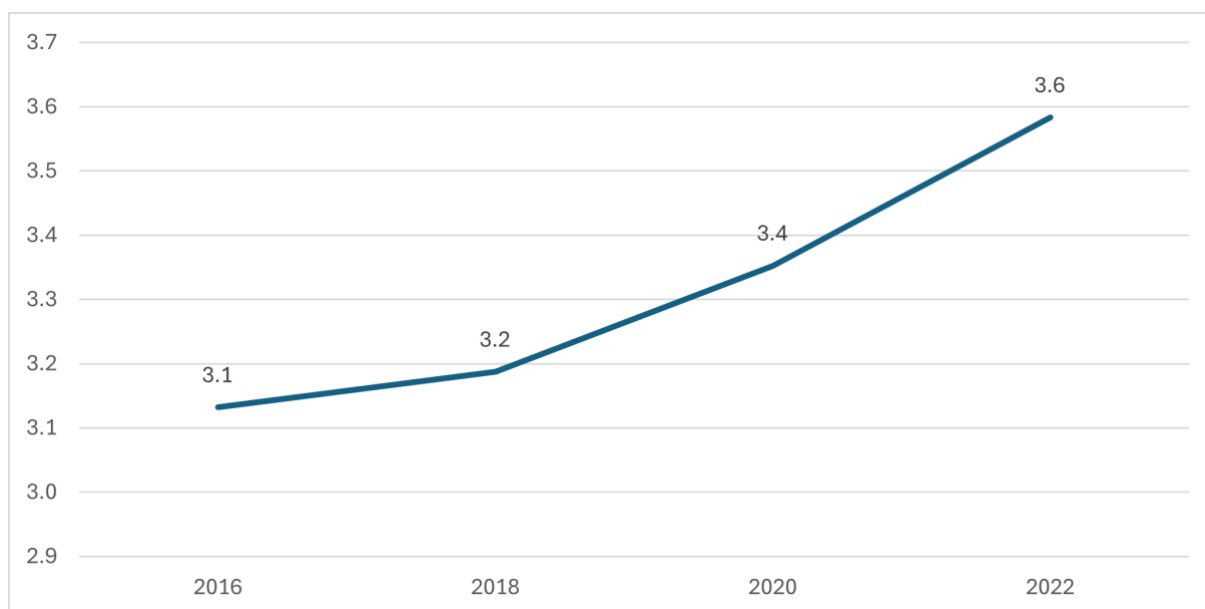
La relación entre sector poblacional y el acceso a servicios básicos resulta clara. El acceso a la vivienda varía de acuerdo con el sector poblacional al que se hace referencia. Por esta razón es posible hablar de un rezago habitacional sectorial, donde el acceso parcial a la cobertura de servicios influye determinadamente en la calidad de vida de las personas. Tales servicios funcionan como recursos, tales como seguro social, salario y vivienda digna (INVI & Gobierno de la Ciudad de México, 2018).

Aunque en la Ciudad de México se ha registrado un aumento importante en la cobertura de servicios básicos en los últimos años (educación, salud, seguridad social, calidad de vivienda y servicios del hogar), al menos dos de ellos han

persistido a la baja y guardan a su vez una relación directa con la calidad de vida. Estos factores son el poder adquisitivo y la carencia al acceso a la alimentación (INVI & Gobierno de la Ciudad de México, 2018).

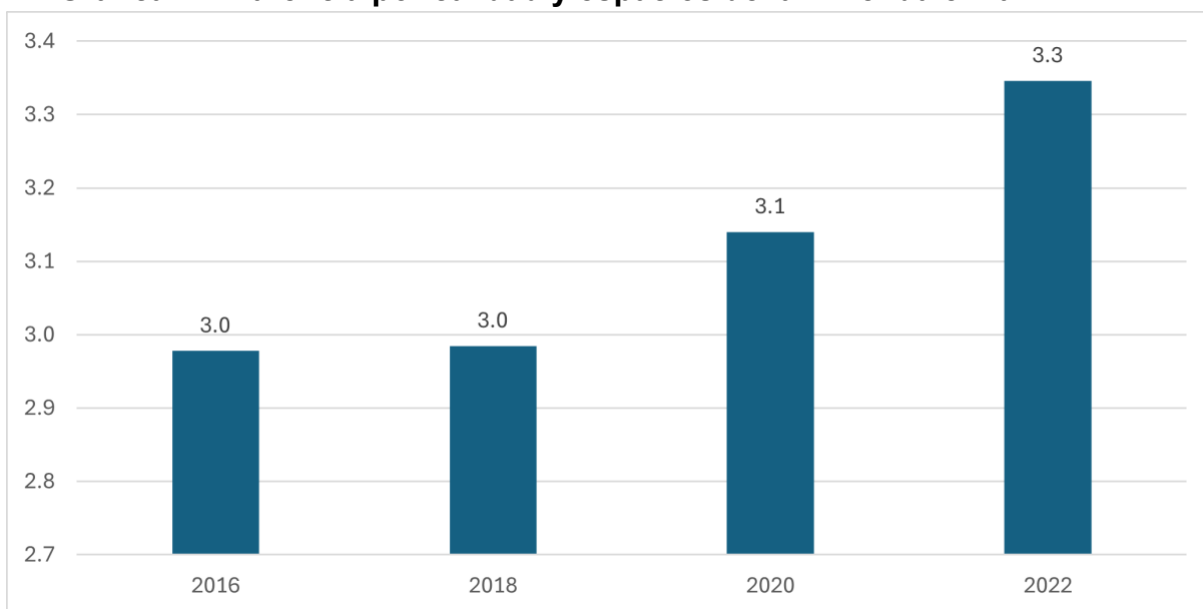
En las gráficas publicadas por la propia Coneval para el año 2022 se muestra una comparación de estos índices sociales y económicos. En las siguientes gráficas se puede observar que la medición de pobreza ha aumentado en distintos rubros. Entre ellos, se puede observar que en la sección "Indicadores de carencia social" el indicador de carencias promedio referente a "Carencia por calidad y espacios de la vivienda" se incrementó de 2.5 a 3.0% entre 2016 y 2022. Del mismo modo, el indicador Carencia por acceso a la alimentación nutritiva y de calidad se incrementó de 2.1% a 2.3% en el mismo rango de años (INVI & Gobierno de la Ciudad de México, 2018). A partir de los resultados que se muestran a continuación, se justifica que deben existir mayores programas sociales que busquen reducir la carencia de vivienda y los servicios básicos para los capitalinos (INVI & Gobierno de la Ciudad de México, 2018).

Gráfica 1. “Carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda en la CDMX”



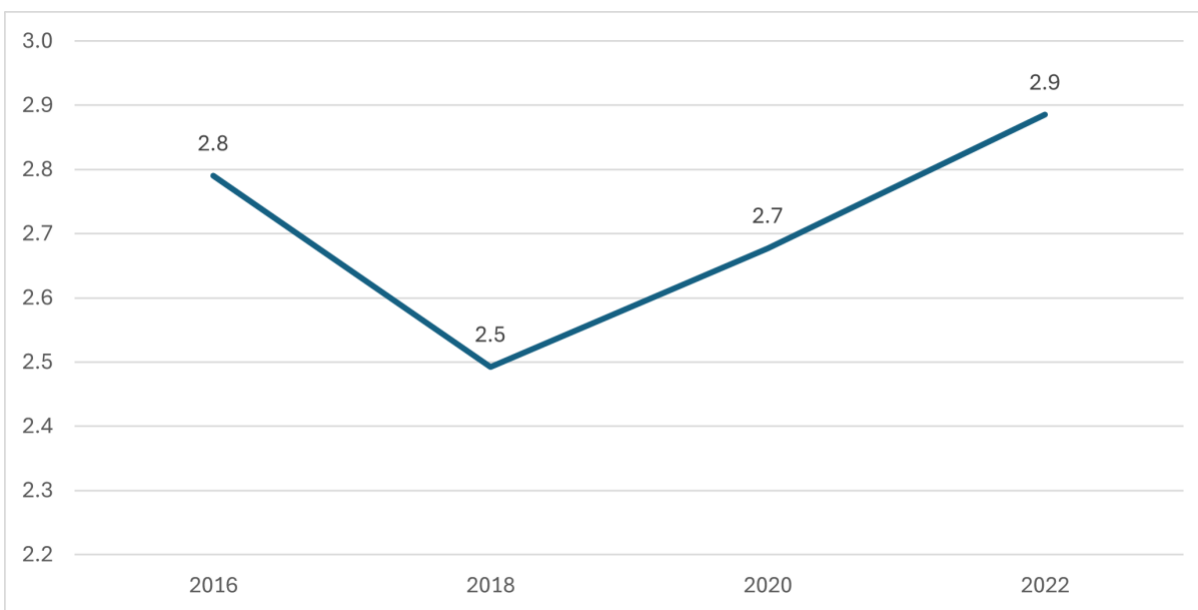
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Coneval, 2022.

Gráfica 2. “Carencia por calidad y espacios de la vivienda en la CDMX”



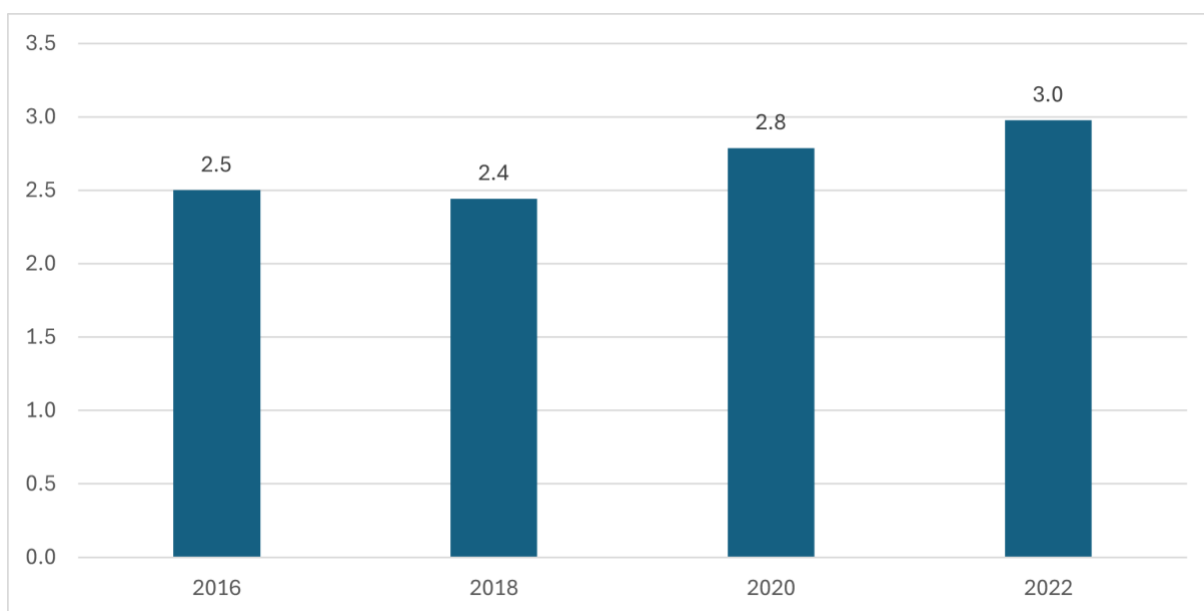
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Coneval, 2022.

Gráfica 3. “Carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda en la CDMX”



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Coneval, 2022.

Gráfica 4. “Carencia por calidad y espacios de la vivienda en la CDMX”



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Coneval, 2022.

Siguiendo con este enfoque, también es común observar que la ciudad, lejos de plantearse de manera simplista y bajo un modelo de centro periferia, en la que predomina una dualidad de oposición entre ricos y pobres, se encuentra más bien fragmentada en diversos núcleos semiurbanizados: "los rincones ricos están rodeados por barrios pobres y el centro y la periferia se reproducen en una proximidad espacial inmediata" (Bayón, 2008, p. 8).

No obstante, esta proximidad no es sinónimo de interacción o comunicación, al contrario, se trata de barreras sociales entre grupos que se configuran por diferencias sociales y desigualdad en cuanto al acceso a ciertas oportunidades, sean educativas, de vivienda o laborales. A eso debe sumarse que la incidencia de la pobreza crece espacialmente en la medida en que se da de manera paralela el crecimiento poblacional.

Aunque en muchas ciudades del mundo la combinación entre pobreza y desempleo genera aislamiento espacial (así lo observamos en el caso de estudio de Bayón, quien compara Florencio Varela, Buenos Aires, Argentina con la Ciudad de México), donde los problemas estructurales se suman a la ausencia de la alternancia de

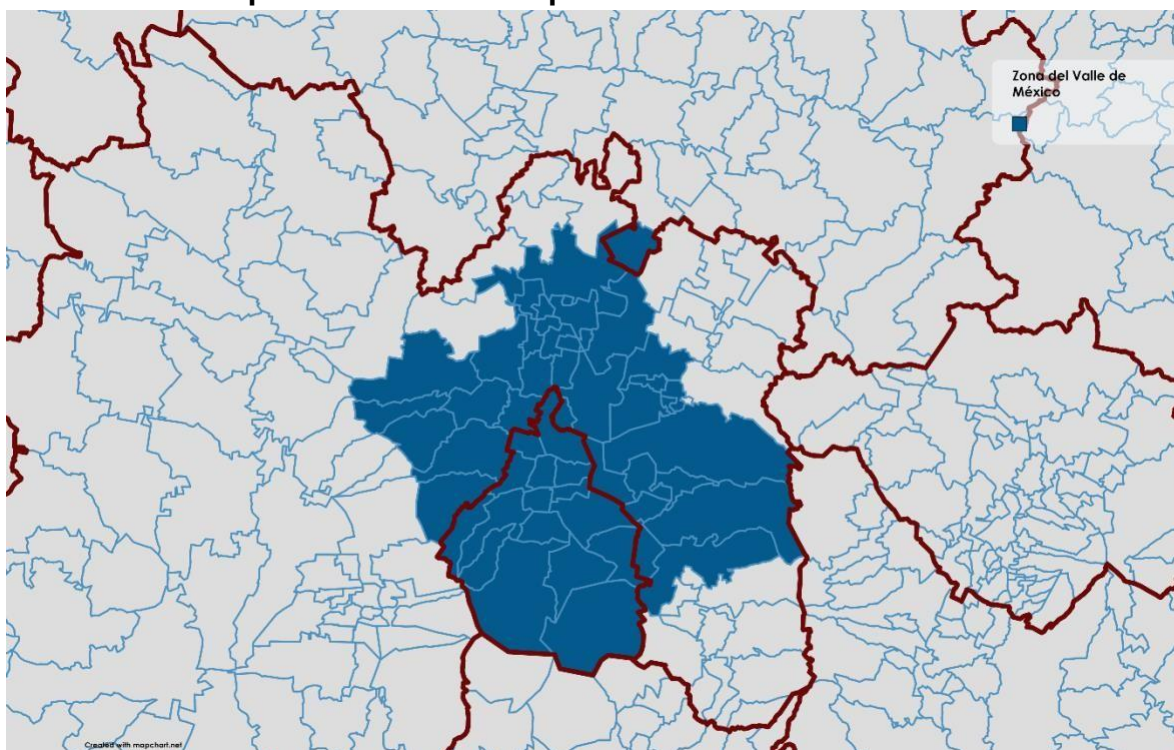
empleos y falta de vivienda cercana a los centros de trabajo, en otros espacios como lo es la CDMX sucede un fenómeno opuesto.

Este consiste en que el desempleo, en zonas de alta concentración y homogeneidad de la pobreza, generan empleos informales y de baja calidad, muchos de ellos ubicados fuera de su zona de residencia, haciéndoles recorrer largas distancias para trasladarse a sus centros de trabajo o eligiendo el espacio público como zona de autoempleo. Este fenómeno no se circunscribe a las limitaciones administrativas de la Ciudad de México, sino que se extienden a lo largo de lo que denominamos Zona Metropolitana del Valle de México.

Teóricamente, las zonas metropolitanas guardan generalmente una relación positiva entre su tamaño y producción económica (Rodríguez, 2015). Para el caso que nos ocupa, la ZMVM es una megalópolis, entendida esta como una ciudad que rebasa los límites de la unidad político-administrativa que la contenía originalmente.² En el siguiente mapa observamos una representación de la Zona Metropolitana del Valle de México, con sus 76 municipios, entre ellos 16 de la Ciudad de México (Alcaldías), 59 del Estado de México y 1 del Estado de Hidalgo.

² Está formada por las 16 alcaldías de la Ciudad de México, 59 municipios del Estado de México y un municipio del Estado de Hidalgo (Tizayuca). (Consejo Nacional de Población, 2015, pp. 261–264).

Mapa de la Zona Metropolitana del Valle de México



Fuente: Elaboración propia a partir de Espejel Mena 2019, INEGI 2019.

Algunos trabajos que estudian este fenómeno a nivel regional afirman que la globalización económica, junto con las políticas liberales urbanas tienden a concentrar la población y las principales actividades económicas.

Otros estudios relativos a la producción masiva de vivienda en la CDMX analizan el papel de la política federal de financiamiento de vivienda frente a política local de reedificación del área central del distrito federal a la luz de la influencia del neoliberalismo (Paquette Vasalli & Yescas Sánchez, 2009).

Paquette y Yescas estudian el comportamiento de ambas políticas, las cuales apostaron durante la primera década de este siglo en llevar a cabo una producción masiva de vivienda por parte de desarrolladores privados que pudieran resolver una problemática habitacional y urbana. Además, se cuestionan los impactos de estas políticas y la pertinencia que tienen hoy en día a fin de entender el papel de las autoridades y el sector inmobiliario en el desarrollo urbano de la capital.

Se identifican tres momentos en el desarrollo de la política de vivienda, a raíz de una reforma mundial que se implementó en México a inicios de la década de los noventa por parte del banco mundial. Esta reforma consistió en limitar el papel del gobierno federal y las instituciones a cargo de impulsar la vivienda de interés social para que funcionarían ahora como meros facilitadores mediante el otorgamiento de créditos para su acceso.

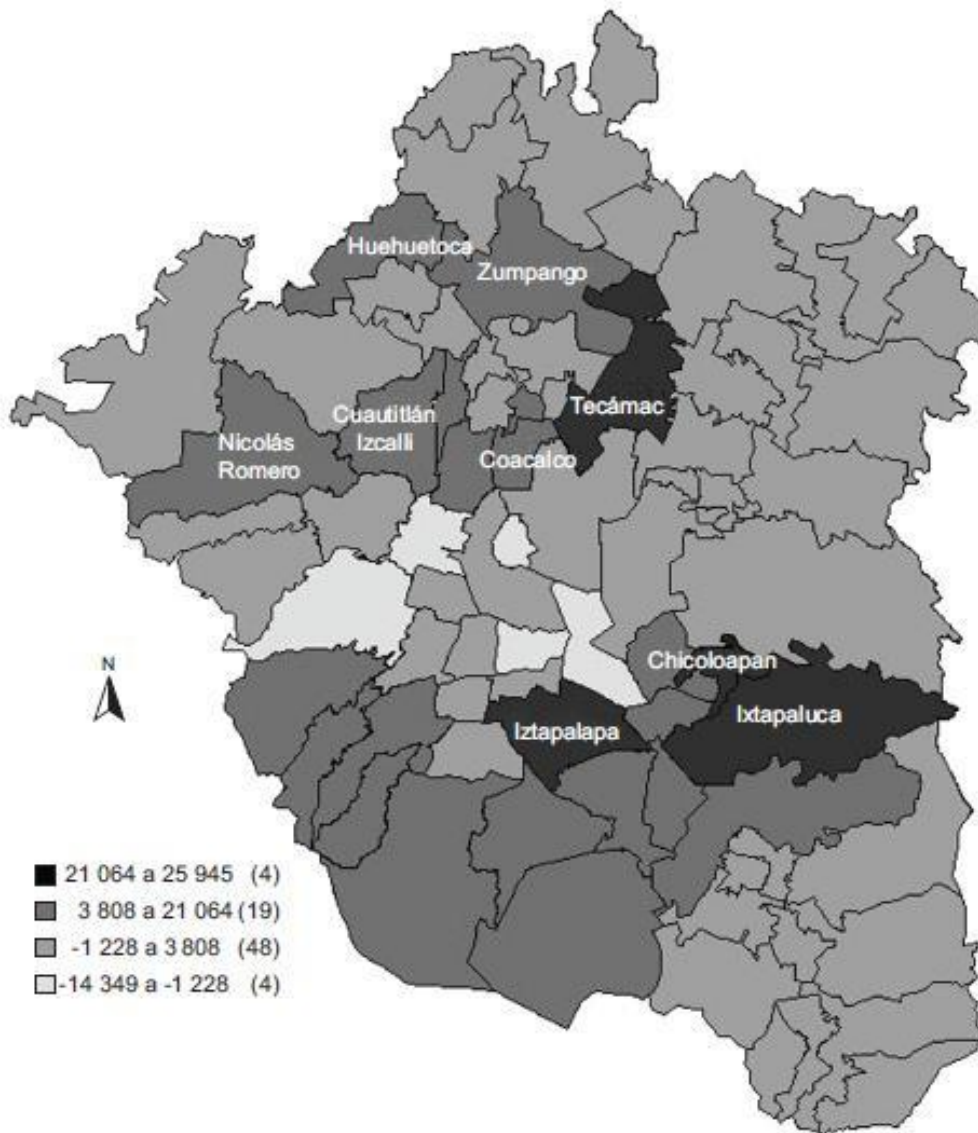
De manera paralela el sector privado enfrentaría el desafío ubicándose en el puesto principal de la producción de vivienda social. De esta forma se creó una producción habitacional masiva, ubicando el resto de las respuestas institucionales hacia una creciente demanda habitacional. (Paquette Vasalli & Yescas Sánchez, 2009).

En un primer periodo (2001-2006) se llevó a cabo el otorgamiento de financiamientos masivos para vivienda de interés social nueva terminada. Una de las acciones más prioritarias por el gobierno federal entre 2000 y 2006 fue que impulsó y creó cerca de 3 millones de unidades nuevas a nivel nacional.

Una segunda política de índole urbano tuvo lugar entre 2001 y 2007 en el entonces Distrito Federal. Bajo este nuevo impulso se buscó disminuir el despoblamiento de las áreas centrales del Distrito Federal que se hacía cada vez más presente desde hacía décadas, así como la urbanización las periferias sur y suroeste, en especial en zona de recarga de los acuíferos (Paquette Vasalli & Yescas Sánchez, 2009).

De este modo, se apostó por revertir la dinámica centrífuga redirigiendo la producción habitacional hacia el centro de la ciudad a través de la facilitación de construcción de nuevos conjuntos habitacionales como principal estrategia de desarrollo urbano, generando así un auge inmobiliario y poblando las áreas centrales (Paquette Vasalli & Yescas Sánchez, 2009).

Mapa de la Zona Metropolitana del Valle de México. Incremento de la vivienda particular habitada, 2000-2005



FUENTE: Elaboración propia con datos de INEGI, Cartografía INEGI, 2005.

Fuente: INEGI, 2005. Tomado de Paquette Vasalli & Yescas Sánchez, 2009.

Ambos proyectos tuvieron un importante peso en términos ambientales y urbanos. Por una parte, crearon un importante consumo de espacio urbano tanto en las periferias, que a su vez ampliaron la mancha urbana y generaron más desplazamientos, así como en el área central donde los asentamientos, al ser reutilizados sin control, perdieron gran parte de su calidad habitacional mediante desorden caótico cada vez más acentuado (Paquette Vasalli & Yescas Sánchez, 2009). Además, ambas estrategias generaron exclusión social; en el primer caso, del tipo espacial en tanto que relegaron a las periferias los conjuntos habitacionales y en el segundo caso excluyeron de manera paulatina a los de menores economías de las áreas centrales por grupos con altos ingresos.

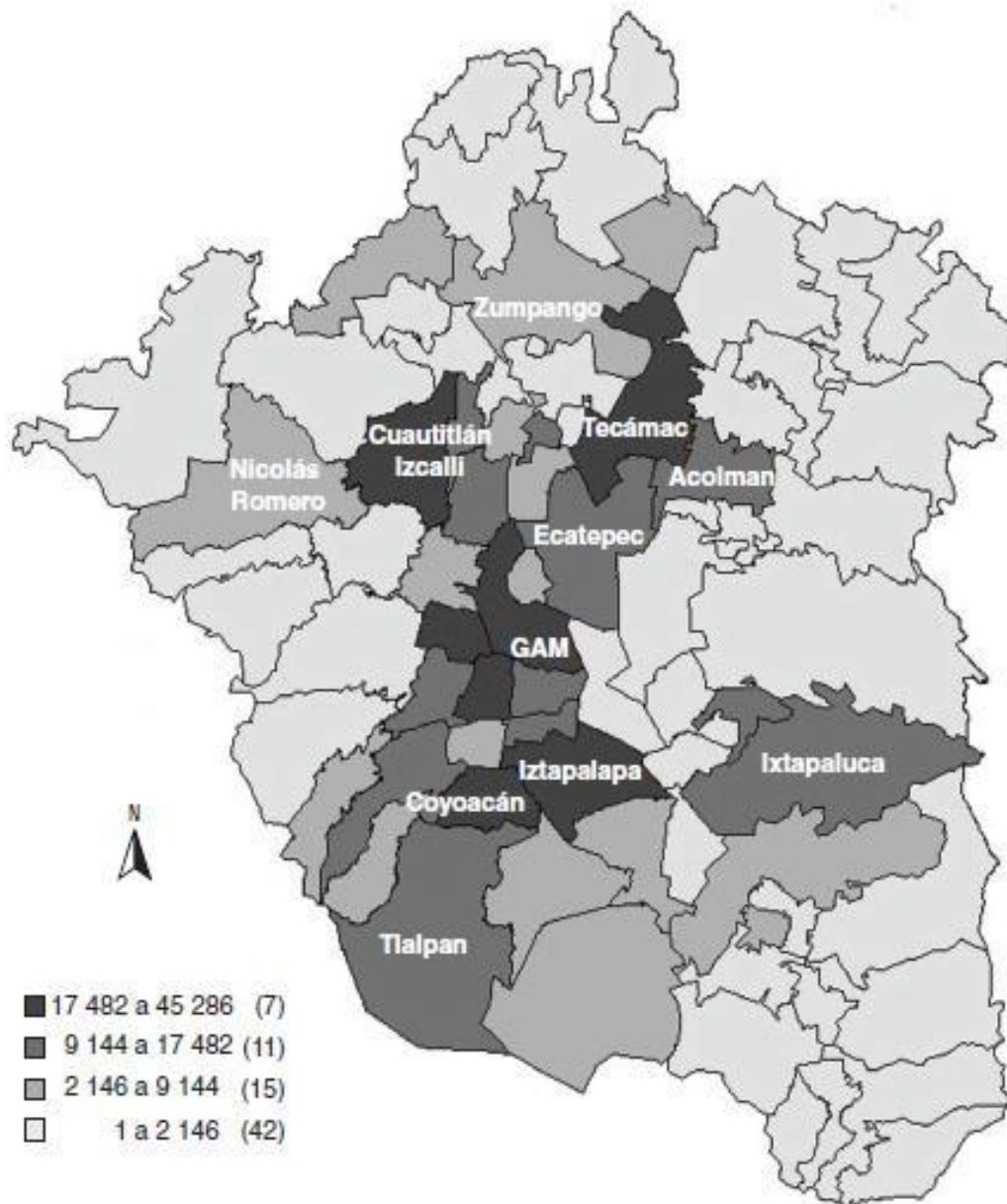
En general ambos modelos se alejan de los principios de sustentabilidad y no cumplen con el objetivo inicial de permitir una vivienda digna, independiente a nivel masivo, ni el repoblamiento del centro. En lugar de eso generaron tendencias que favorecieron a los desarrollos privados, dejando de lado a las autoridades públicas y el sector inmobiliario.

De este modo se evidencia que este último actor pasa por encima de las políticas públicas. En este sentido, este tipo de estudios nos informan sobre la necesidad de replantear cuál es el verdadero papel del sector público y su necesidad de mantenerse en un papel protagónico para no ser desplazado por los intereses privados.

Por último, cabe mencionar que el estudio de las autoras Paquette Vasalli e Yescas Sánchez destacan dos características de este tipo de políticas: artificialidad y fragilidad. Por un lado, son artificiales en la medida en que crean demanda donde no existe. Tal es el caso de las familias que adquieren viviendas donde no los desean ni las necesitan; mientras que en el área central se articula un fenómeno de sobreproducción y sobre oferta. Por otro lado, son frágiles, en tanto que las crisis globales tienen grandes impactos con los cuales afectan y desestabilizan relativamente fácil a este tipo de mercado como lo es en América Latina, de tal forma

que la producción masiva de vivienda, tanto en la periferia como en el centro, enfrenta un problema de desarrollo urbano desequilibrado que exige un cambio de dirección y paradigmas (Paquette Vasalli & Yescas Sánchez, 2009, pp. 24–25).

Mapa de la Zona Metropolitana del Valle de México. Créditos ejercidos en vivienda, 2000-2005



Fuente: CONAVI-INEGI, 2005. Tomado de Paquette Vasalli & Yescas Sánchez, 2009.

Otros autores han puesto énfasis en la política de vivienda y movilidad residencial en la Ciudad de México (Isunza Vizuet, 2010). En este estudio, la autora analiza el modo en que las empresas inmobiliarias participan en la movilidad residencial dentro del Área Metropolitana de la Ciudad de México. La tesis de su estudio sostiene que la política de vivienda favorece los flujos poblacionales intra periféricos por encima de los movimientos tradicionales de movilidad que van del centro a la periferia. Además, observa que existe en este fenómeno un proceso de movilidad que genera núcleos fragmentados y dispersos mientras que estos se configuran alejados de las áreas centrales de la metrópoli.

Para llevar a cabo su estudio, apela a la necesidad de ampliar el concepto tradicional de “movilidad”, entendida como una noción más amplia e integral respecto a la que le conferían los tradicionales estudios sobre migración. De igual modo contempla cómo el impacto de la política de vivienda modifica especialmente el financiamiento y la participación de los agentes inmobiliarios en la oferta de vivienda, pasando por encima de “los patrones de movilidad residencial que tienen lugar en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)”. La autora entiende por migración:

Al conjunto de desplazamientos cotidianos de la población (*commuting* o movilidad pendular), como cambio en los patrones territoriales de ocupación habitacional (movilidad residencial), como cambio en las jerarquías laborales en la estructura ocupacional, como cambio sectorial del empleo, o como proceso de diferenciación socioespacial." (Isunza Vizuet, 2010, p. 278).

Su enfoque migratorio es particularmente útil para comprender cómo se da el impacto diferenciado en materia de política habitacional, donde la expansión urbana se rompe en función de procesos de consolidación y crecimiento urbano. De acuerdo con la autora, este fenómeno da pie a fragmentos poblacionales cada vez

más alejados y ubicados en zonas intermedias con bajos niveles de urbanización (Isunza Vizuet, 2010, p. 279).

Isunza Vizuet considera que existen ciertos elementos al interior de la lógica de mercantilización de la vivienda que afectan, tales como el precio del suelo, su disponibilidad y el acceso restringido al financiamiento de créditos habitacionales. De igual modo, existen factores externos a esta ecuación como lo son las desarrolladoras de vivienda por medio de la presión ejercida para vender en economías de gran escala (Isunza Vizuet, 2010, p. 279).

Su enfoque en el carácter del financiamiento es particularmente útil para comprender el caso de la CDMX. De acuerdo con la autora, el financiamiento es el elemento central que explica la falta de políticas sociales a nivel Latinoamérica que tienen por resultado un modelo de urbanización popular: "No es posible explicar la historia de numerosas ciudades latinoamericanas sin considerar la ausencia de una política social que tenga como correlato la urbanización popular" (Isunza Vizuet, 2010).

De acuerdo con la autora, algunos de los registros históricos que indican las primeras acciones de privatización de programas de vivienda tuvieron lugar durante los gobiernos priístas a finales del siglo XX (1980-1990). A partir de entonces se dio un proceso de fortalecimiento de intermediarios financieros no bancarios, y del impulso a la participación de la banca comercial y las empresas inmobiliarias, lo que tiende a la predominancia de agentes privados en la construcción de viviendas. Por su parte, el dinamismo del mercado hipotecario tuvo creciente lugar en México a partir de la "presencia de mercados capitales y la emisión de valores respaldados por hipotecas que buscan la bursatilización de carteras hipotecarias" (Isunza Vizuet, 2010, p. 287).

Algunos de los momentos históricos importantes que se rescatan en dicho estudio señalan una serie de financiamientos que datan de las últimas décadas del siglo pasado. Entre ellos están los financiamientos del Conavi que alcanzaron cifras inéditas para la compra de vivienda entre 2000 y 2006. En conjunto se contabilizaron más de 800000 créditos hipotecarios procedentes de diferentes instituciones y

entidades a nivel federal. Dentro de estos el Infonavit fue la entidad que otorgó más de la mitad de los créditos en la capital de México. No obstante, sus cifras no alcanzaron los promedios de la Banca Comercial y otros organismos, exceptuando el INVI y Hábitat México (Isunza Vizuet, 2010, p. 289).

Entre 1996 y 2005, señala la autora, hubo un comportamiento diferenciado entre las entidades federativas consignadas y el promedio nacional de financiamiento. En esta época se dio un aumento considerable de financiamiento en el Distrito Federal, tanto así que sus cifras superaron el nivel nacional en materia de asignación crediticia de manera notable.

No obstante, entre los años 2001 y 2005 el Estado de México experimentó un crecimiento inédito que se extendió hasta el 2005. El Distrito Federal experimentó un incremento del 14%, mientras que el Estado de México un 64% y a nivel nacional un 65%. Dentro de este lapso de tiempo el Estado de México se considera que fue la entidad mexicana con mayor expansión financiera en materia de vivienda (Isunza Vizuet, 2010, p. 290).

Otro punto importante por señalar de este estudio son los patrones de movimiento de los flujos de población en la Zona Metropolitana del Valle de México. Durante la primera década del siglo XX el 10% de población de la ZMVM cambió de lugar de residencia. En este contexto el DF presentó una tasa de crecimiento mínima y perdió cerca de 287,000 habitantes que se trasladaron al Estado de México, cuya población incrementó en 1.4% en promedio.

Desde la perspectiva del contorno metropolitano se detectaron 2 flujos principales. El primero de ellos es la movilidad intra periférica, de carácter intenso y que se remite al primer contorno de los municipios de la "ciudad central", dónde se muestran "saldos negativos de movilidad residencial y tasas de crecimiento inferiores a la unidad" (Isunza Vizuet, 2010, p. 296).

A grandes rasgos se puede afirmar que el área denominada por la autora como "ciudad central" perdió cerca de 167,000 personas, seguida de 354,000 por parte

del primer contorno. Se trata de pobladores que durante estos años se mudaron a los respectivos municipios adyacentes del Estado de México.

Es de resaltar que sólo la delegación Cuajimalpa presentó saldo positivo, es decir aumento demográfico abundante de acuerdo con su tasa de crecimiento (Isunza Vizuet, 2010, p. 296). En cuanto al tercer contorno el estudio de Isunza consigna el municipio de Ixtapaluca, el cual capta el 42% del sujeto de población proveniente del centro, seguida tan solo por Valle de Chalco, Chalco y Tultepec.

En suma, se trata de dos periodos de flujos intrametropolitanos. El primero de ellos tuvo lugar entre 1995 y 2000. Se caracterizó por registrar una gran cantidad de migración receptora en el Distrito Federal, proveniente del Estado de México. Ixtapaluca, Chalco, Valle de Chalco, La Paz y Jaltengo son algunos de los principales emisores de residentes.

Si bien en el primer periodo se caracterizó por un incremento en el financiamiento de la vivienda, para el segundo periodo (2000- 2005) en el Distrito Federal se incrementaron los créditos y programas de densificación urbana y rural, al tiempo que se experimentó un incremento de financiamiento en las zonas céntricas de la ciudad. No sucedió así en las delegaciones del sur como Tláhuac, Milpa Alta y Cuajimalpa.

Como resultado, tuvo lugar un incremento de la población junto con el de la vivienda. En suma, la mayor incidencia de desarrollo habitacional se dio en los municipios periféricos de los llamados tercer y cuarto contornos, que es donde tuvo lugar la construcción habitacional para frenar la emigración a escala mediana y pequeña (Isunza Vizuet, 2010, pp. 303–304).

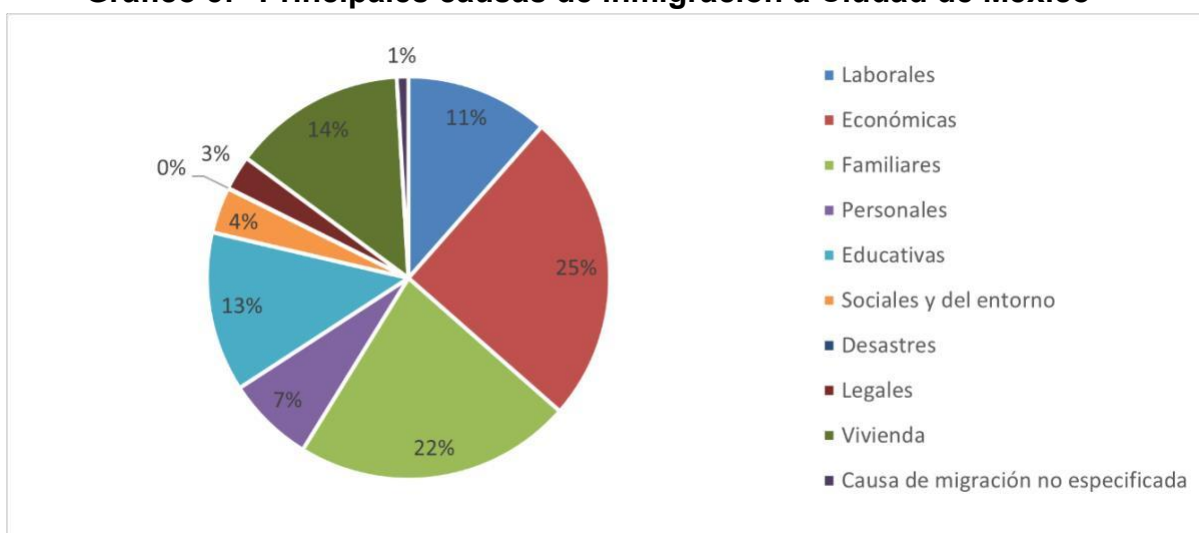
En suma, el estudio de Insunza muestra importantes antecedentes que explican la configuración socioespacial de la crisis habitacional actual. Por un lado, detectó los movimientos intra-metropolitanos que dieron peso demográfico a la actual Ciudad de México y su atracción frente a la desaceleración inmobiliaria, la cual, a su vez, supera al patrón migratorio del centro a la periferia.

De este modo, los principales movimientos residenciales tienen lugar entre áreas intermedias de la Ciudad y el Estado de México. Por otro lado, se observó que el financiamiento de vivienda tiene un peso importante en la decisión que toman los agentes privados para la producción de espacios habitables. Su actuación se caracterizó y caracteriza hasta la fecha por la incorporación de espacios periurbanos cada vez más alejados, en zonas donde la inversión inmobiliaria no enfrenta grandes obstáculos, tales como Huehuetoca, Zumpango y Acolman (Isunza Vizuet, 2010).

Una observación final sobre este estudio es que, tal como señalan las autoras previamente citadas, quedan importantes deudas por parte de los gobiernos municipales y capitalinos para frenar el embate de las empresas inmobiliarias y de su capacidad de decisión sobre la planeación urbana. En otras palabras, se trata de hacer frente a la mercantilización de la ciudad y del derecho a la vivienda (Isunza Vizuet, 2010).

En seguida se muestran algunas cifras actualizadas sobre las causas de la migración en la Ciudad de México procedente de otras entidades federativas, y se destaca el papel que ha configurado la relación histórica entre la capital y el Estado de México. De acuerdo con fuentes oficiales, tal como se puede apreciar en el Gráfico 1, la CDMX ha experimentado un importante flujo de inmigración internacional en los últimos años. Se estima que a nivel internacional durante los últimos 5 años las cifras más altas de migrantes corresponden a gente que provino de Estados Unidos (11.247 personas), seguidos de Venezuela (7.942 personas) y Colombia (4.747 personas). Además, tal como se muestra en el siguiente **Gráfico número 5**, las principales causas de este fenómeno fueron diversas, la primera de las cuales se debió razones económicas con 12, 469 personas registradas (equivalentes al 25% del total) consignadas, seguidas de 11,123 (22%) por motivos familiares y vivienda con 6,942 personas (14%).

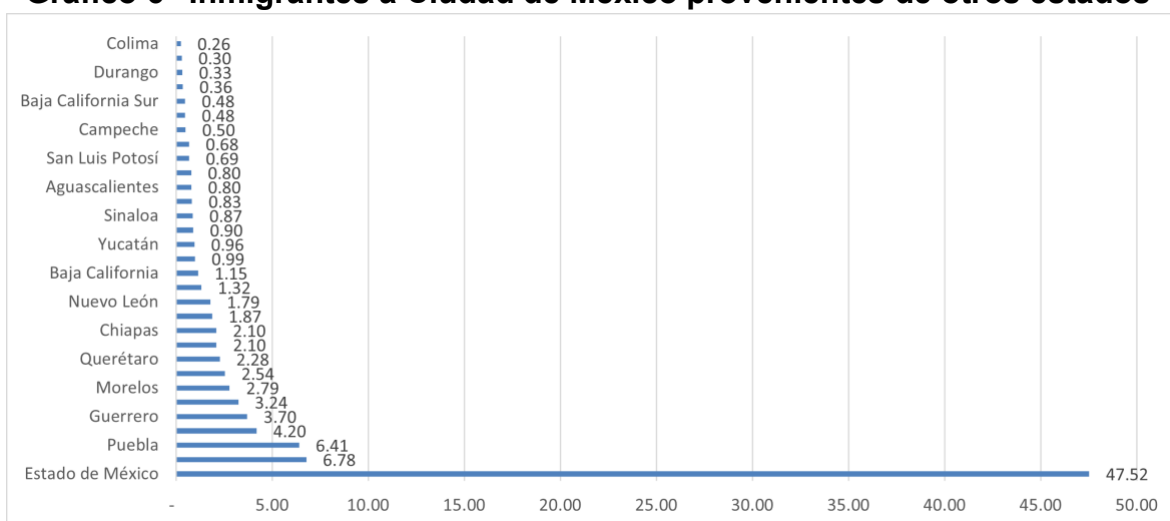
Gráfico 5: “Principales causas de inmigración a Ciudad de México”



Fuente: Elaboración propia a partir de Censo Población y Vivienda (INEGI 2020)

En el siguiente **Gráfico número 6** se muestra la inmigración en CDMX proveniente de diferentes estados de la República Mexicana. De acuerdo con datos oficiales que corresponden a personas que no residían en la capital hace 5 años, la principal entidad responsable de la inmigración interna es el Estado de México con 160,717 personas, es decir, casi el 47.5% del total de migrantes. En un lejano segundo lugar se encuentra Veracruz, que registró 22,919 personas (6.78%) y en tercer lugar Puebla con 21,666 personas (6.41%).

Gráfico 6 “Inmigrantes a Ciudad de México provenientes de otros estados”



Fuente: Elaboración propia a partir de Censo Población y Vivienda INEGI 2020.

Como se puede observar hasta este momento, los factores económicos son las principales razones por las cuales los mexiquenses migran hacia la CDMX. En virtud de esta observación, en un apartado próximo se abordará cómo se vinculan elementos como el acceso limitado a los servicios básicos como la vivienda y la ubicación espacial de la misma.

V. Servicios básicos, vivienda y calidad de vida en la Ciudad de México

En función de los problemas hasta ahora enunciados, conviene señalar la llamada “desregulación urbanística”, la cual hace referencia al “producto de las prácticas basadas en las reglas del mercado, y orientadas hacia la especulación, una hegemonía inmobiliaria y la intervención en grandes proyectos aislados dentro de la ciudad” (Rosales Pérez, 2013, p. 17).

Las consecuencias de esto son grandes y se identifican entre ellas por medio del reforzamiento de la segregación-socioespacial y al auge de ciudades que no son sostenibles en ninguna dimensión. Con ello se ha perdido progresivamente calidad, eficiencia e impacto de las acciones de planeación, favoreciendo en su lugar lógicas mercantilistas del espacio urbano. Efectos visibles de esto son la exacerbación de problemas como la degradación ambiental, la fragmentación social, incremento en la competitividad de los usos del suelo y en encarecimiento de la vivienda. En una palabra, la aniquilación de lo público en favor de lo privado. (Rosales Pérez, 2013, p. 17).

Es en este contexto en el que surge un nuevo enfoque, desarrollo sostenible o sustentabilidad, producto del cambio teórico y de paradigma urbano en la forma de pensar las ciudades globalizadas en el contexto político del neoliberalismo. De acuerdo como fue propuesto en 1987 por la (Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo, 1987), en el marco de Cumbre de la Tierra en Río de Janeiro a través del documento “Nuestro futuro común”, se entiende el concepto de “desarrollo sostenible” como “la satisfacción de las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades”.

De manera más específica, la sustentabilidad hace referencia tanto a la capacidad del ser humano de satisfacer sus propias necesidades sin por ello dejar de comprometer el desarrollo de generaciones futuras. En términos económicos, apela a una sociedad que puede prosperar económicamente sin llevar a cabo estragos en

el ambiente que perjudiquen la calidad de vida de las demás personas (Naumann et al., 2011, p. 99).

En el campo de la planeación urbana, se trata, pues, de un movimiento teórico que se cuestiona de nueva cuenta el objetivo de la planeación urbana, pero desde una perspectiva que no deja de lado transformaciones sociales, políticas, económicas y ambientales, tomando en consideración el impacto que ellas han tenido en el espacio durante las últimas décadas.

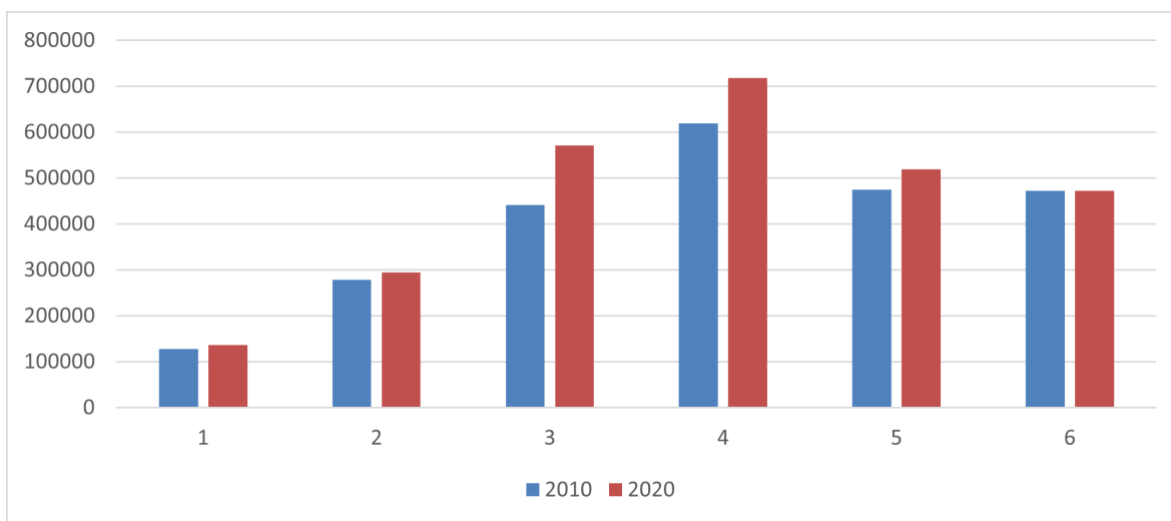
Dichas perspectivas mencionadas articulan tres tendencias: la transformación social, la forma urbana y las necesidades sociales y económicas respetando los sistemas ecológicos. Esta perspectiva integra las esferas ambiental, económica y social principalmente, sin por ello sacrificar un abordaje sobre temas culturales, económicos, tecnológicos y naturales (Rosales Pérez, 2013, p. 18).

Así, pues, el “desarrollo sostenible” refuerza la noción relativa al agotamiento de los modelos económicos y organizacionales de la sociedad, al tiempo que propone modelos alternativos de desarrollo que responda a los problemas de pobreza y desigualdad, dentro de los marcos sociopolíticos actuales que garanticen la reproducción de los sistemas naturales y sociales en equilibrio dinámico.

No obstante, a pesar de que el concepto de sustentabilidad es integrador por sí mismo, existen problemas que siguen sin encontrar puntos de convergencia entre los métodos tradicionales del urbanismo clásico y los modelos de planeación urbana sostenible que en verdad armonicen las variables ambientales y socioeconómicas en contextos urbanos. En este sentido, de acuerdo con ciertos autores, la CDMX se ha ido abriendo paso a los discursos del Desarrollo Sostenible, no obstante, aún no se ha incorporado del todo a los planteamientos urbanos y ambientales.

En primer lugar, se ofrece a continuación un indicador sobre la calidad de vida en la Ciudad de México con relación a la vivienda. De acuerdo con datos proporcionados por Data México (DataMéxico, 2024), el análisis que plantea sobre la calidad de vida de la población capitalina, se señala en **el siguiente gráfico** un aspecto de este rubro donde se muestra que en la CDMX la mayor parte de las viviendas urbanas cuentan con 4 habitaciones.

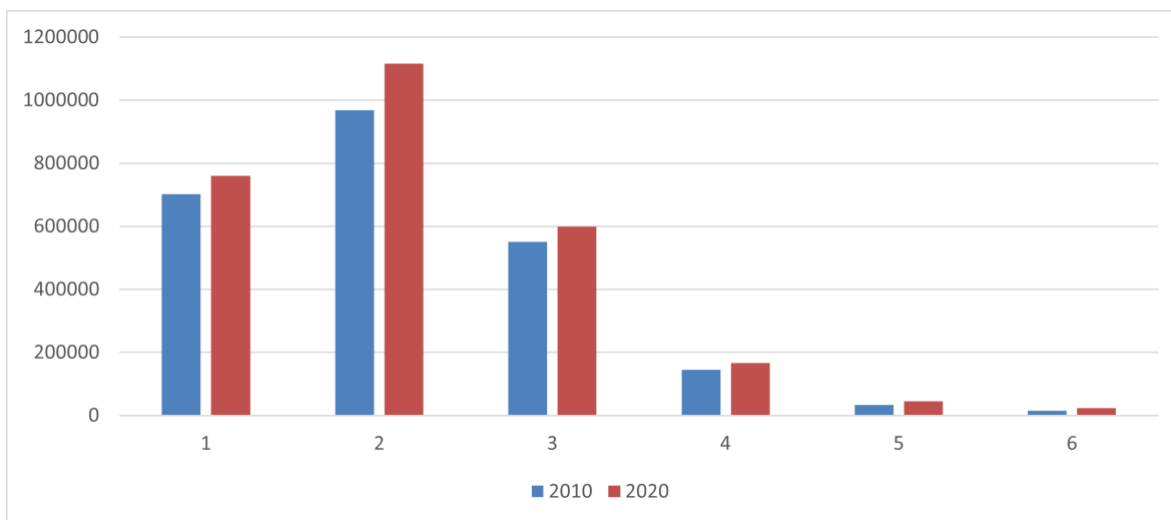
Gráfico 7. “Distribución de viviendas particulares habitadas según número de cuartos en 2010 y 2020”



Fuente: Elaboración propia a partir de Censo Población y Vivienda, INEGI 2010-2020.

Una visión comparativa entre 2010 y 2020 señala que, de los registros censados, el 25.4% de los hogares en 2010 contaba con esta cantidad, y se amplió al 26.5% para 2020. En **el gráfico 8** siguiente se observa que, de estas habitaciones, la gran mayoría de las viviendas cuentan con sólo dos habitaciones para ser empleadas como dormitorios (39.7% en 2010 y 41.2% para 2020). De acuerdo con la misma fuente (Data México), sólo el 0.75% de las viviendas en CDMX contaban con paneles solares en 2020. El 6.18% contaba con calentador solar de agua y el 0.98% con aire acondicionado. En cuanto al acceso a tecnologías, específicamente conexión a internet, las cifras son altas en tanto que el 75.7% de ellas cuentan con este servicio, hoy en día esencial para las actividades diarias.

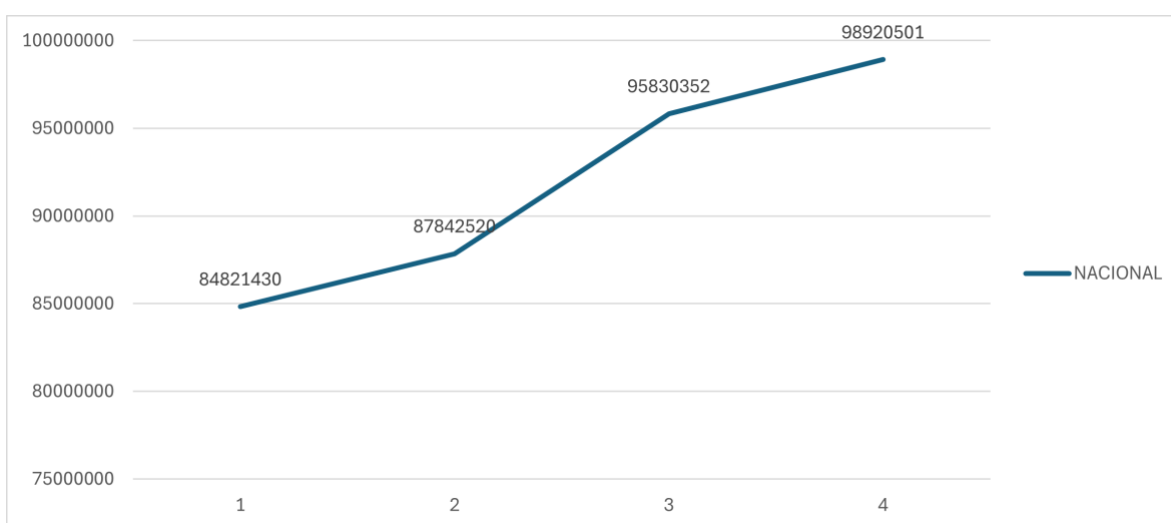
Gráfico 8: “Distribución de viviendas particulares habitadas según número de dormitorios en 2010 y 2020”



Fuente: Elaboración propia a partir de Censo Población y Vivienda, INEGI 2010-2020.

Posteriormente se pueden apreciar algunos de los indicadores que muestran sintéticamente el acceso a servicios domésticos en viviendas tanto a nivel nacional como en la capital. En ella se puede apreciar que existe una tendencia creciente entre los años 2016 y 2022.

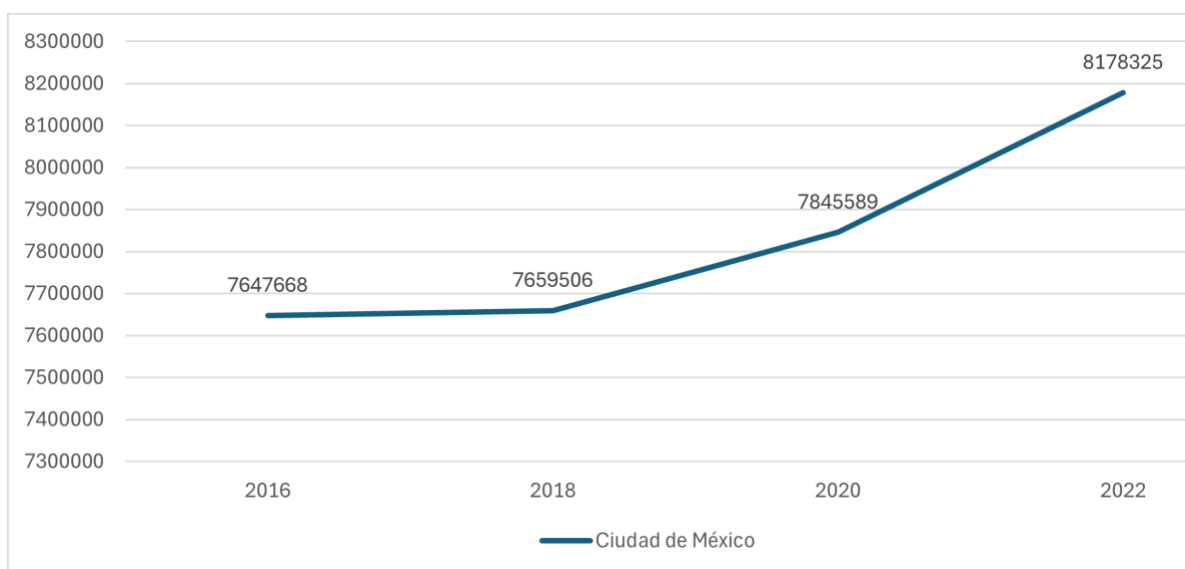
Gráfico 9. “Proporción de la población que vive en hogares con acceso a los servicios básicos a nivel nacional (ODS)”



Fuente: Elaboración propia a partir de ENIGH-INEGI, 2016 – 2022.

En el siguiente gráfico se muestra un indicador que resulta de combinar varios componentes de los servicios básicos que por sí solos ya están existentes como indicadores independientes de los ODS y que, en esta gráfica, por consenso de los expertos, son presentados como un conjunto. De este modo, este indicador muestra la población con acceso al agua entubada, hidrante o captadores de agua de lluvia, así como a las energías limpias, tales como luz eléctrica a través del servicio público, planta solar o combustibles para cocinas; servicios de saneamiento, eliminación de la basura, así como tecnologías tales como conexión a internet o con un teléfono celular.

Gráfico 10. “Proporción de la población que vive en hogares con acceso a los servicios básicos en la CDMX (ODS)”

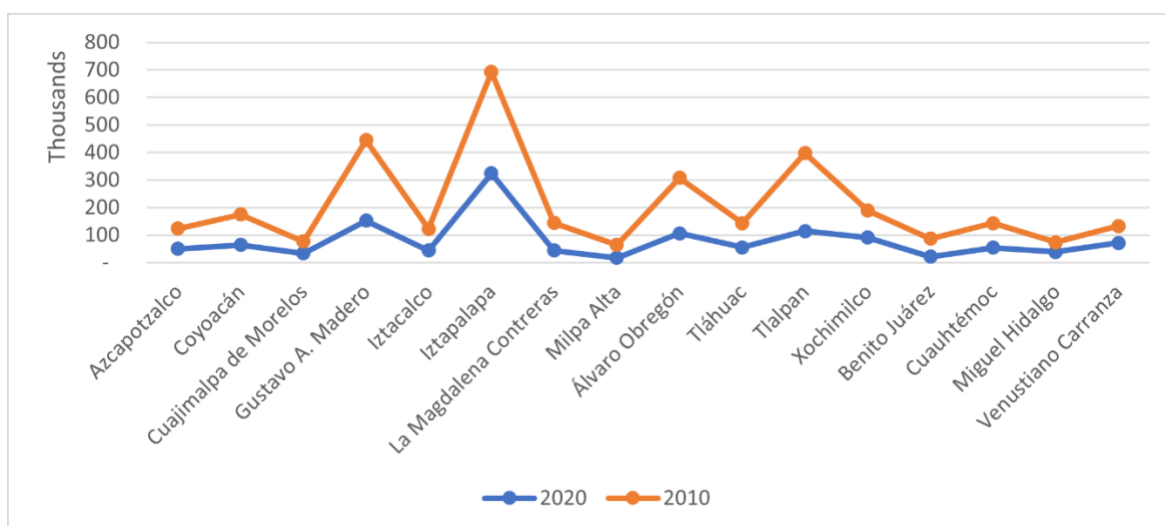


Fuente: Elaboración propia a partir de ENIGH-INEGI, 2016 – 2022.

En los siguientes gráficos se muestran diferentes indicadores en torno a la vivienda en la Ciudad de México. En el gráfico siguiente se muestra la “Proporción de la población urbana que habita en viviendas precarias”. Este indicador ODS permite conocer la población urbana que se encuentra vulnerable ante problemas de salud y de vivienda, además de que presenta un riesgo mayor frente a los fenómenos naturales. Para el cálculo de este indicador se toma consideración aquellas localidades urbanas (más de 15 mil habitantes), como lo es la CDMX y sus alcaldías, que presentan al menos una de las siguientes características: falta de acceso a

fuentes de agua mejoradas, carencia de drenaje y saneamiento adecuado, deficiencias en los materiales de construcción de sus viviendas o carencia de espacio suficiente para vivir.

Gráfico 11. “Ocupantes de viviendas particulares ubicadas en localidades urbanas que habitan en viviendas precarias por Alcaldía, CDMX”



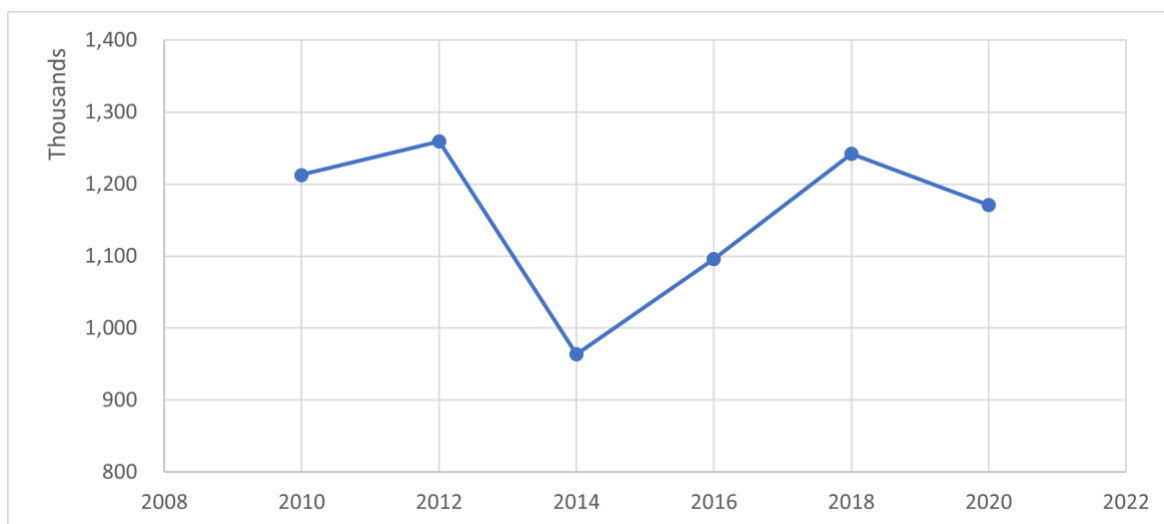
Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEGI-ENIGH, 2010-2022.

Esta imagen comparativa entre 2010 y 2020 nos permite conocer que ha existido un mejoramiento considerable en distintas alcaldías, pero que aún se observan ciertas tendencias que faltan mitigar. De este modo, podemos observar que la alcaldía con mayor población urbana que habita en viviendas precarias es Iztapalapa, una tendencia que parece incrementarse proporcionalmente entre 2010 y 2020.

En seguida, se muestra **en la gráfica 12** un “Histórico de ocupantes de viviendas particulares ubicadas en localidades urbanas que habitan en viviendas precarias en la CDMX”. De este gráfico destaca el incremento notable que hubo entre 2014 a 2018, cuando se registraron 1,242,014 ocupantes en viviendas precarias.

Favorablemente, este registro descendió en casi cien mil personas para el 2020.

Gráfico 12. “Histórico de ocupantes de viviendas particulares ubicadas en localidades urbanas que habitan en viviendas precarias, CDMX”

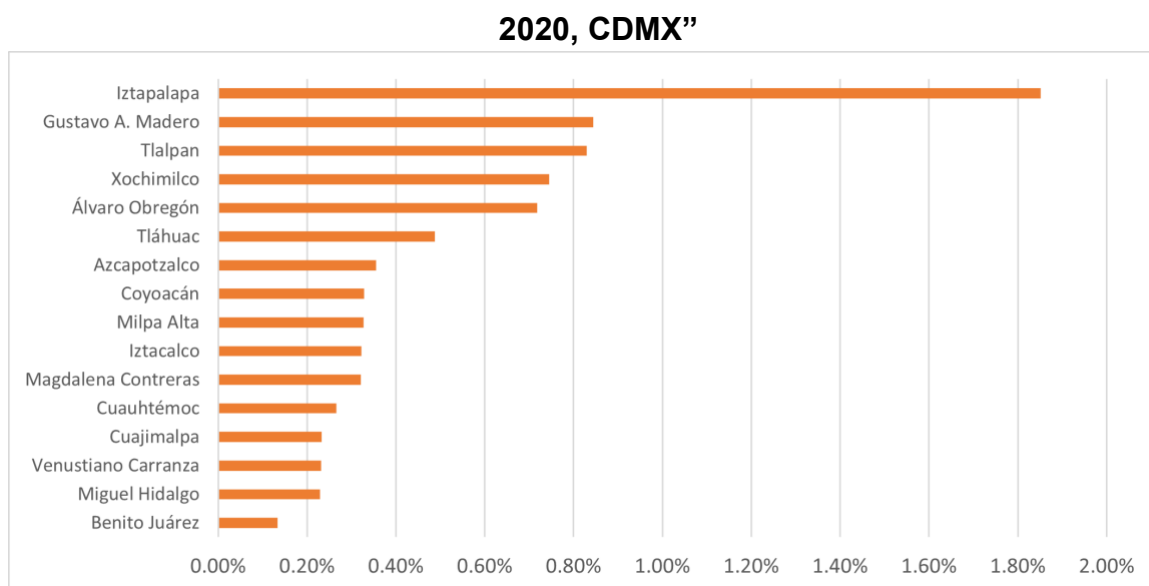


Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEGI-ENIGH, 2010-2022.

En los siguientes dos gráficos se muestran representaciones tanto del porcentaje como de la distribución de las “Viviendas en rezago habitacional por alcaldía en la Ciudad de México (2020)”. De acuerdo con las metas ODS, este indicador señala las condiciones de rezago habitacional, dadas ya sea por la calidad deficiente o deteriorada de los materiales tanto en paredes, techo y pisos. De igual modo se toma en consideración la cantidad de residentes por cuarto en cada vivienda y se clasifican las que según este criterio muestran hacinamiento, o bien, que no cuentan con excusado.

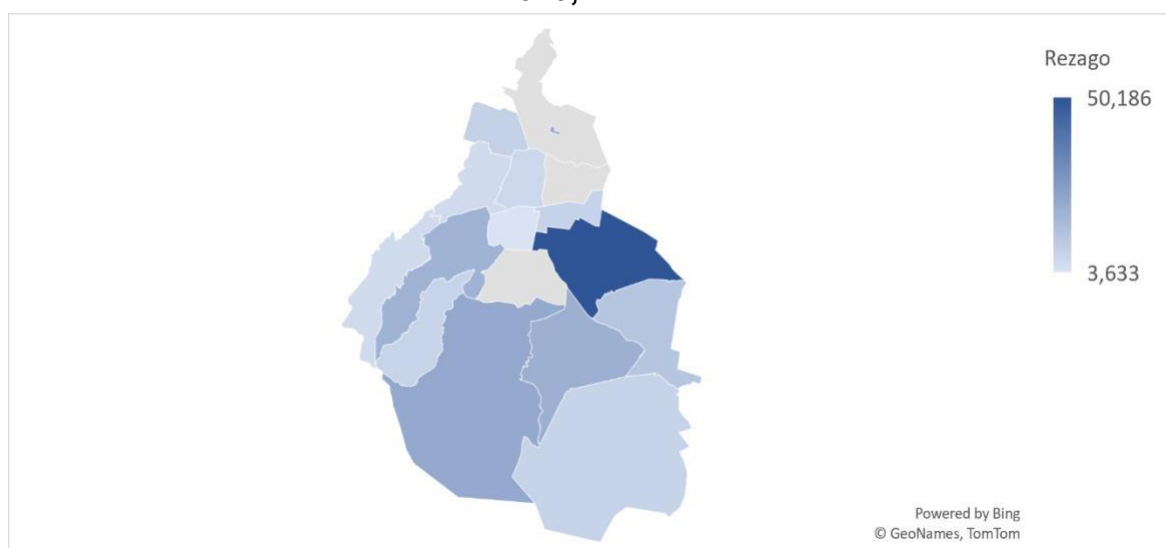
En ambos casos destaca la Alcaldía Iztapalapa como principal entidad en este rubro. Esta alcaldía reportó para el INEGI 487,449 viviendas, de las cuales, 50,186 reportaban un índice de rezago. Esto equivale al 18% del total de sus viviendas en esta condición. A estas cifras le siguen la Alcaldía Gustavo A. Madero y Álvaro Obregón con un 12% y 8% respectivamente. El total de viviendas en calidad de rezago de la Ciudad de México fue de 222,936 viviendas en total para el año del 2020.

Gráfico 13. "Porcentaje de viviendas en rezago habitacional por alcaldía



Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEGI-ENIGH, 2022.

Gráfico 14. “Distribución de viviendas en rezago habitacional por alcaldía 2020, CDMX”



Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEGI-ENIGH, 2022.

A continuación, se muestran aspectos adicionales a los servicios de agua en CDMX que permiten mostrar la gestión sostenible del agua, en este caso a través de

dotación diaria, captación de agua de lluvia, llave pública o hidrante entre la población total residente en las viviendas capitalinas.

Cabe señalar en primera instancia que existe una relación clara entre la ubicación espacial de la vivienda y el acceso al agua. De acuerdo con un reportaje de El Sol de México, durante la administración pasada la Sacmex emitió una serie de advertencias a constructoras que se encuentran en operando en la Ciudad de México, a fin de atender a los requerimientos sugeridos para adaptarse a las condiciones de servicio de agua potable existentes, debido a la baja presión del recurso, o bien a horarios fijos de abastecimiento y la falta de líquido, en las zonas donde se llevan a cabo construcciones de departamentos, hoteles y plazas comerciales (Mora, 2024, p. 7).

De acuerdo con el Estudio de Impacto Urbano emitido por la Sacmex, las medidas de integración a las que debían acatar estas constructoras incluyen acciones de compensación del daño en el entorno urbano, tales como la instalación de tuberías, perforación de pozos, conexiones de agua a la red pública y donación de predios. Algunas medidas de integración impuestas en los últimos años tres años han sido las siguientes.

Tabla 3

Año	Pedio
2022	Calle 4 número 341 colonia Arenal, alcaldía Azcapotzalco Avenida de las Granjas 300, colonia Libertad, alcaldía Azcapotzalco Complejo de departamentos Corintio, alcaldía Azcapotzalco Avenida Coyoacán 2000, colonia Xoco, alcaldía Benito Juárez Avenida Juárez número 92 (Archivo General Agrario), colonia Centro

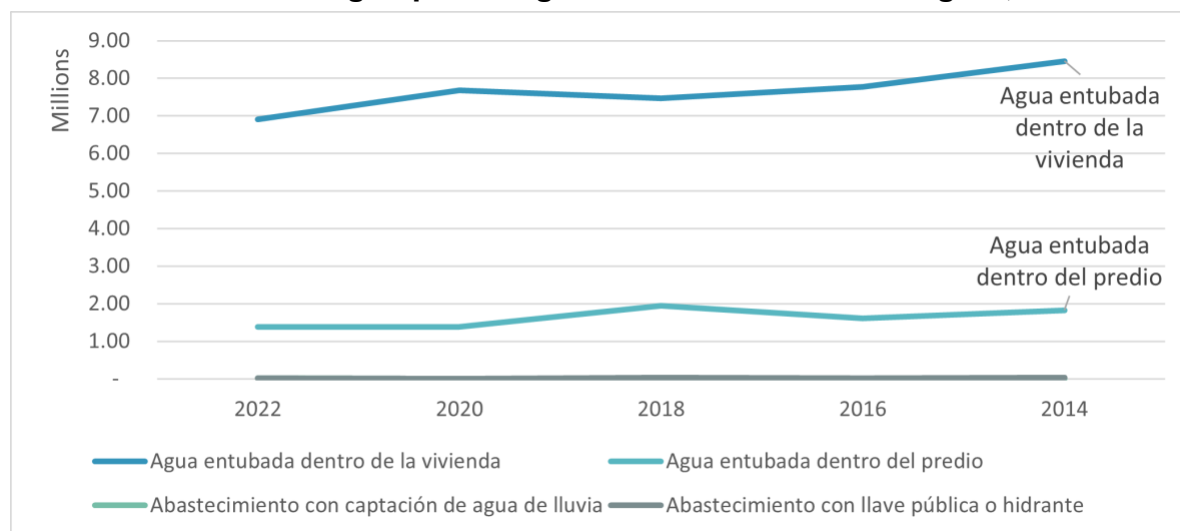
	Calle Oriente 217, número 194, colonia Agrícola Oriental, alcaldía Iztacalco Avenida Churubusco 213, colonia Granjas México, alcaldía Iztacalco
2023	Camino Viejo a Mixcoac número 240 colonia San Bartolo Ameyalco, alcaldía Álvaro Obregón Calle Pino 592 colonia Arenal, alcaldía Azcapotzalco Popocatepetl 526, colonia Xoco, alcaldía Benito Juárez Río Pánuco 10, colonia Cuauhtémoc, alcaldía Cuauhtémoc Insurgentes Sur (S/N), Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc Mariano Escobedo 181, colonia Anáhuac II sección, alcaldía Miguel Hidalgo
Hasta agosto del 2024	Calle Estado de México número 39, colonia Loma La Palma, alcaldía Gustavo A. Madero Calzada de la Viga 552, colonia Santa Anita, Iztacalco Calzada de la Viga 590, (departamentos de Gap Metropolitana) colonia Santa Anita, alcaldía Iztacalco
2020	Avenida Tezozomoc 100 colonia Pueblo San Miguel Amantla, alcaldía Azcapotzalco
2021	Avenida Insurgentes Sur 701, colonia Nápoles, alcaldía Benito Juárez Calle Durango 259 en la Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc Calle James Sullivan 25, colonia San Rafael, alcaldía Cuauhtémoc

Elaboración propia con base en Mora, 2024.

A manera de complemento, deben considerarse otros factores cuantitativos que permitan dimensionar con mayor precisión la relación entre el acceso al agua y la

calidad de vida. En la siguiente gráfica se muestra la “Proporción de la población que dispone de servicios de suministro de agua potable gestionados de manera segura, por entidad federativa” (ODS).

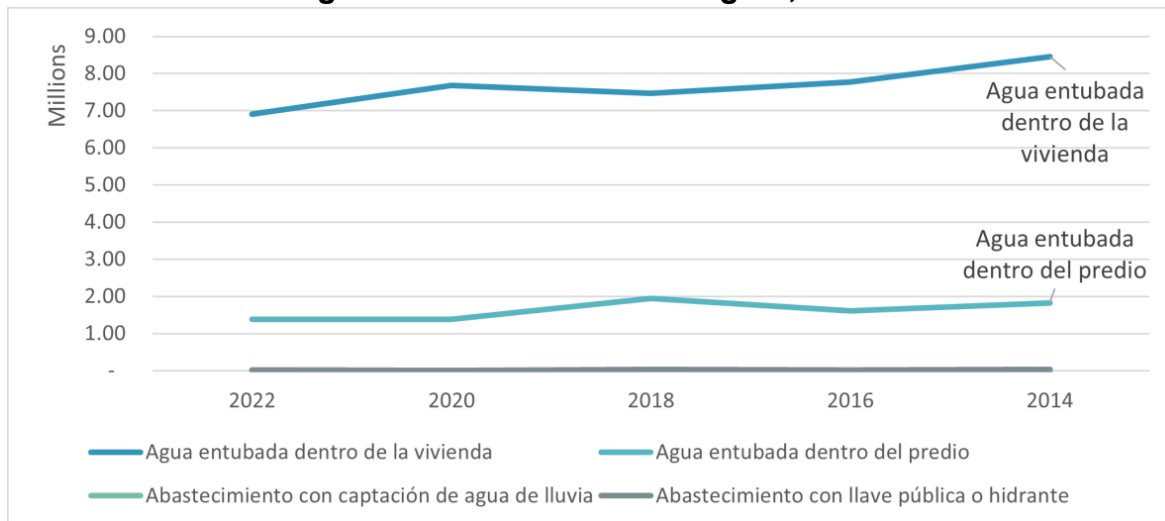
Gráfico 15. “Proporción de la población que dispone de servicios de suministro de agua potable gestionados de manera segura, CDMX”



Fuente: Elaboración propia con base en datos de ENIGH-INEGI, 2010-2022.

En seguida, se observa en la “Proporción de la población que utiliza servicios de saneamiento gestionados de manera segura, por entidad federativa” (ODS). Se puede observar que, al respecto, la Ciudad de México reporta porcentajes positivos en una trayectoria de 8 años, desde 2014 a 2022. Pero disminuye en cuanto a la proporción de disposición de suministros de agua. Esto último es más visible a través del “Agua entubada dentro de la vivienda”, mientras que, de manera indistinta, los registros en torno a captación de agua de lluvia son muy reducidos.

Gráfico 16. “Proporción de la población que utiliza servicios de saneamiento gestionados de manera segura, CDMX”

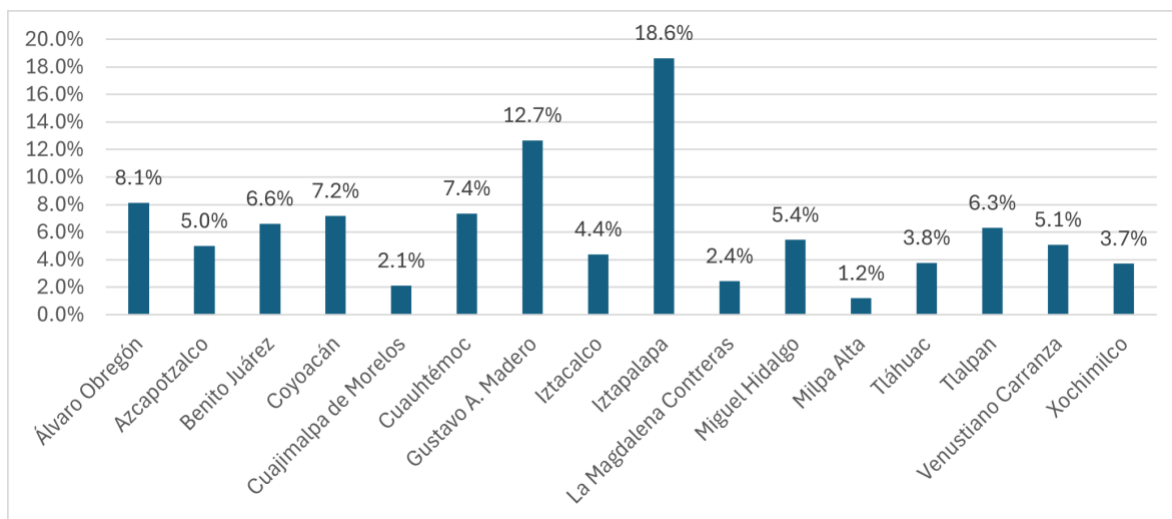


Fuente: Elaboración propia con base en datos de ENIGH-INEGI, 2010-2022.

A continuación, se muestran algunos datos cuantitativos que ponen en evidencia la dimensión social sobre el acceso a servicios en las viviendas de la CDMX. Se muestran en este caso y de manera específica los datos sobre el acceso al agua en las demarcaciones de la Ciudad de México, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI).

En primer lugar, podemos ver que en el siguiente gráfico el porcentaje de viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada y se abastecen del servicio público de agua en las diferentes alcaldías. Entre ellas destaca que la alcaldía Iztapalapa ocupa el primer lugar, representando un 18.6% del conjunto censado. En segundo lugar, se encuentra la Gustavo A. Madero con un 12.7% y en tercer lugar la alcaldía Álvaro Obregón con un 8.1%, equivalente a 215,911 encuestados. Entre las alcaldías con menor índice se ubican Milpa Alta con apenas 1.2%, Cuajimalpa (2.1%) y la Magdalena Contreras con 2.4%.

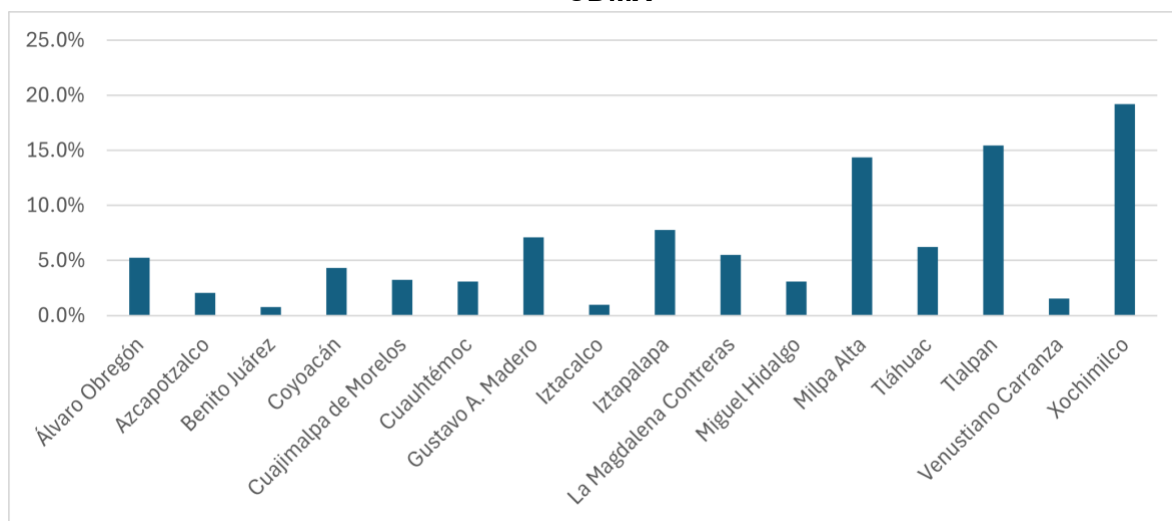
Gráfico 17. “Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada y se abastecen del servicio público de agua, CDMX”



Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEGI-CPV, 2020

En el siguiente gráfico se muestra el porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje. En primer lugar, se encuentra la alcaldía Xochimilco, que alcanza cerca del 20% del total de registros contabilizados (de un total de 4,207). Le sigue en la lista la alcaldía Tlalpan, con un 15.2%. Posteriormente la alcaldía Milpa Alta, con 14% de los registros. Las alcaldías que menos padecen la ausencia de este servicio son Benito Juárez, Iztacalco y Venustiano Carranza, entidades ubicadas dentro de la demarcación céntrica de la ciudad.

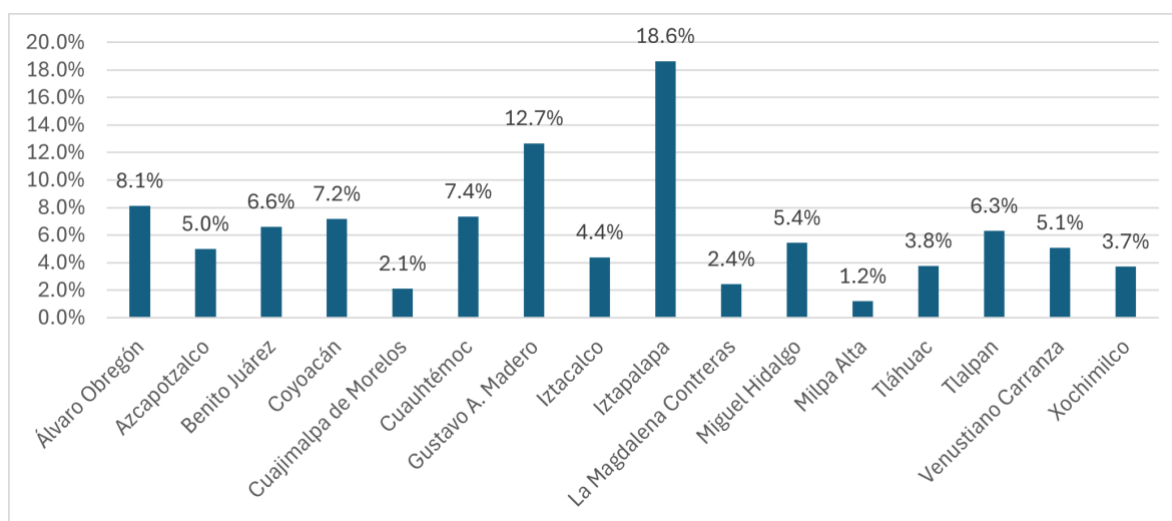
Gráfico 18. “Viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje, CDMX”



Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEGI-CPV, 2020.

Posteriormente se muestra en el siguiente gráfico la dimensión de viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada.

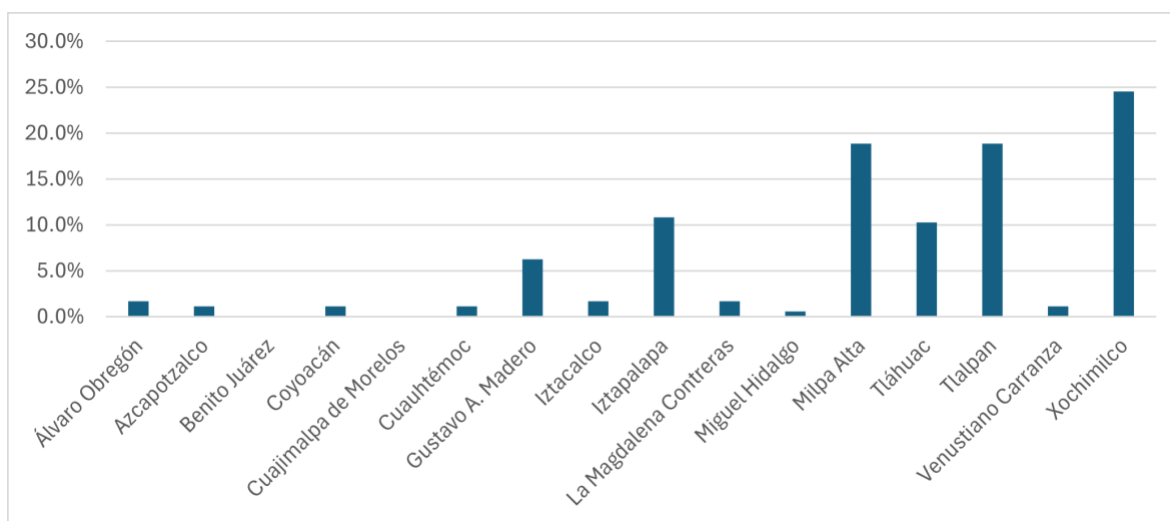
Gráfico 19. “Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada y se abastecen del servicio público de agua, CDMX”



Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEGI-CPV, 2020.

Por otra parte, en el siguiente gráfico se consigna el porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica, agua entubada, ni drenaje, es decir, hogares que cuentan con muy escasos servicios públicos. El mayor número le pertenece a Xochimilco, con 43 registros totales, seguido de 33 registros por parte de la alcaldía Tlalpan.

Gráfico 20. “Viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica, agua entubada, ni drenaje, CDMX”



Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEGI-CPV, 2020.

Hasta este punto se ha observado que, tal como se adelantó en el apartado teórico en torno a la distribución espacial de la vivienda, existe una relación directa entre la calidad y acceso a los servicios básicos y la ubicación espacial de la vivienda. En aquellas entidades donde existe mayor “desregulación urbanística”, existe también una tendencia a la precarización de la calidad de vida a debido a la falta de servicios básicos como agua, electricidad, salud. En este sentido, este análisis muestra que además de fomentar la construcción de vivienda, esta debería garantizar el acceso a los servicios básicos que componen una calidad de vida digna y bajo una relación sustentable con el entorno.

VI. Seguridad social y acceso a la vivienda en la Ciudad de México

Como se ha señalado en apartados previos, la problemática de la vivienda en la Ciudad de México exige un abordaje integral que garantice su acceso como un derecho y no simplemente como una mercancía. Entre los diversos aspectos que explican la falta de acceso a una vivienda digna, se encuentra la inseguridad social, la cual es el principal problema que conduce a millones de capitalinos y trabajadores

a desempeñarse en bajas condiciones laborales y a obtener un estilo de vida precario.

Recordemos que, en el pasado, durante la vigencia del Estado benefactor se impulsaron políticas para favorecer la adquisición de vivienda, que estuvieron dirigidas exclusivamente a los trabajadores que contaran con seguridad social. Entre estas instituciones se encontraban instituciones como Instituto del Fondo Nacional para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el IMSS (Instituto Mexicano del Seguro Social). Bajo el amparo de estas instituciones el Estado benefactor proveyó de vivienda, construcción y mantenimiento a los trabajadores del estado. No obstante, este tipo de instituciones testifican cómo se ha dejado históricamente fuera de la ecuación a las personas que carecen de seguridad social. En este aspecto se visibiliza cómo la informalidad laboral y el desempleo afectan el acceso de los capitalinos a la vivienda. Para ello, se recurre a datos estadísticos y bibliografía especializada. En algunos estudios se han enfocado en analizar la forma en la que los sectores informales enfrentan el nulo acceso al suelo y la vivienda.

El estudio de Lazcano Martínez (2005) parte del hecho de que la baja calidad laboral guarda una relación directa con la pobreza y se acentúa la incapacidad para acceder a ciertos servicios básicos. Lazcano afirma que algunas de las características de los países en desarrollo son la falta de acceso al suelo y segregación. Es común encontrar, afirma, países con claros ejemplos de inaccesibilidad creciente al suelo para vivienda en los sectores con escasos recursos. Generalmente, estos grupos sociales, ante la falta de vivienda, se terminan asentando en poblaciones o lugares donde los usos públicos son deficientes y que además cumplen con una función ecológica.

Además, consisten en casos de asentamientos dispersos mal planificados, en zonas periféricas y con amplias áreas sujetas a especulación. Estos fenómenos, como se ha señalado, conllevan pugnas por el espacio y que en algunos casos conducen al

encarecimiento de la zona. A este último fenómeno se le llama gentrificación (Lazcano Martínez, 2005, p. 19).

La autora afirma que la mercantilización de la vivienda es común en América Latina, donde el mercado del suelo se termina haciendo cargo de la vivienda, como si se tratara de otra mercancía y modelándose bajo las reglas de la competitividad y consumo. En los últimos 20 años (1985-2005) se experimentó el proceso de urbanización con un crecimiento importante zonas urbanas periféricas.

A su vez esos espacios han sido auspiciados bajo lógicas irregulares en predios conurbados, lo cual ha llevado también a un crecimiento desordenado caracterizado por un crecimiento irregular y con falta de planeación que no toma en cuenta la imagen y funcionamiento o la calidad de vida de sus habitantes (Lazcano Martínez, 2005).

Es en virtud de las características del suelo y el mercado que el derecho a la vivienda tiende a someterse a la lógica de la mercantilización si no es cuidada bajo las debidas políticas públicas: "La tierra es al desarrollo de las ciudades como las materias primas a la producción industrial; es la base material para todas las actividades humanas" (Lazcano Martínez, 2005). Esta cita ilustra que el suelo comparte con el mercado dos características: la plusvalía y la minusvalía.

La vivienda como mercancía, además, sirve tanto como para acumular riqueza, así como para resolver la necesidad de vivienda. En términos socio económicos, lo que define la accesibilidad al suelo son tanto "el precio del suelo como el clientelismo político, los derechos específicos sobre la propiedad y las redes sociales de información y de otros factores que facilitan o dificultan su acceso" (Lazcano Martínez, 2005).

Aquellos elementos que impiden el abusos sobre el material del suelo urbano en materia de políticas urbanas son: 1) la disponibilidad de efectivo de suelos para los hogares pobres; 2) las reglamentaciones que limitan aún más dicha disponibilidad y 3) las condiciones para ofrecer una permanencia segura a los pobres en los barrios que habitan (Lazcano Martínez, 2005, p. 25).

Además de ello, existe un contexto y marco jurídicos que garantizan el acceso a la vivienda. La política habitacional se sustenta constitucionalmente en el artículo cuarto de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se señala que: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo" (Lazcano Martínez, 2005, p. 13).

De igual modo se establece en los instrumentos del Desarrollo de los Asentamientos Humanos: 1) el artículo 12 de la Constitución Política de Estados Unidos Mexicanos, 2) en la Ley General de los Asentamientos Urbanos y 3) en las Leyes Estatales de Desarrollo Urbano y de Asentamientos Humanos.

Además, en el artículo 27 de la Constitución se establece el marco legal sobre la tenencia de la tierra. Es este punto establece que "su propiedad corresponde originalmente a la nación y ésta tiene el derecho de transmitir su dominio a particulares o a grupos sociales para su utilización, o en su caso, expropiarla por motivos de "utilidad pública", es decir, el interés público sobre la propiedad privada, el aprovechamiento de elementos naturales y la regulación de los asentamientos humanos (Lazcano Martínez, 2005). En la Ley General de Asentamientos Humanos y otras tantas se insertan ordenamientos legales para cada estado y municipio a fin de promover medidas necesarias para lograr un desarrollo equilibrado entre actividades urbanas y rurales mediante la ordenación de los asentamientos humanos.

A pesar de esta normativa jurídica y legal, lejos de verse reducidos los indicadores de la inaccesibilidad a la vivienda, se conjunta con la informalidad socavando aún más las condiciones laborales de la ciudadanía. Junto con la informalidad, la precariedad que padecen los trabajadores lleva a diferentes formas de privación social relacionadas con el acceso a la educación, vivienda y servicios de salud. Esto sería indicativo de un fenómeno con un modelo cíclico como el ya descrito, el cual se ve alimentado por condiciones de desempleo que, lejos de tener una solución mediante la absorción de la informalidad y canalización de esa fuerza hacia la

prosperidad económica, genera, por el contrario, baja productividad laboral, inseguridad salarial y acentúa la precariedad laboral.

Para comprender la informalidad en la Ciudad de México es necesario remontarse a los antecedentes históricos de la urbanización, cuando el crecimiento población de la Zona Metropolitana del Valle de México aumentó significativamente entre 1960 y 1980 (Garza, 1999). Este proceso coincide con el auge demográfico y económico de otras regiones como Guadalajara y Monterrey. De acuerdo con cálculos históricos, es posible que la CDMX hubiera aumentado su población en un 37.6%, alcanzando los 13 millones para 1980 (Ortiz et al., 2019, p. 6).

El problema de fondo es que el crecimiento población no estuvo acompañado de un “crecimiento urbano equilibrado (Garza, 1999), sino que su expansión se dio a partir de las oleadas de migrantes de espacios rurales al urbano, lo cual trajo consigo una concentración de actividades laborales especializadas que dejaron de lado el “desarrollo social y económico acorde al progreso industrial”. Debido a esto, siguiendo a Garza, se incrementó la informalidad con las crisis de la década de 1990 hasta llegar a conformar la mayoría de las ocupaciones de dicha etapa (ocupaciones no asalariadas, micronegocios en el sector industrial, etc.), como consecuencia de la pérdida masiva de empleos en la crisis de 1994.

Otros autores señalan que, entre las principales causas históricas de la informalidad, se encuentra la escasa diversificación de sus unidades económicas. Dentro de este paradigma, el sector de servicios ha presentado importantes porcentajes del PIB de la CDMX a lo largo de su historia, hoy en día alcanzando cerca del 80%. Esto denota un estancamiento vinculado con la asimilación de innovaciones tecnológicas. Esto a su vez impulsa el aumento de la productividad en el sector empresarial y de inversiones. En la vida diaria de los trabajos de la CDMX esto se experimenta bajo la forma de una transformación vertiginosa, lo cual genera mayor informalidad laboral y pobreza en sectores urbanos (Prensa, 2023).

Al menos en lo que respecta a la Ciudad de México, varios autores coinciden en que no existe una distribución justa de las riquezas entre las clases trabajadoras y los capitalistas o empresarios, lo que ocasiona una falta de beneficios en ciertos

sectores de la población urbanizada. A nivel nacional las diversas zonas metropolitanas concentran el 57% de la población nacional.

Es ahí donde se generan 77\$ de cada 100\$ en el país (INEGI, 2014 en Ortiz et al., 2019) debido a su escala y concentración de actividades económicas. Esta dinámica ocasiona que se superen los límites políticos administrativos que las conforman y se generen problemas de desempleo, los cuales son absorbidos por la informalidad. En otras palabras, la alta densidad poblacional acumula y conlleva al desempleo mismo, lo cual genera a su vez pobreza, exclusión y desigualdad en la población de la que se conforma dicha zona.

Con el fin de atender a estos problemas, en 2006 iniciaron las actividades del Fondo metropolitano, entidad abocada a solucionar los problemas que comparten ambas entidades, CDMX y Estado de México. Sin embargo, aunque sí se llevan a cabo algunos aspectos como el transporte público, comunicaciones o agua, se dejaron de lado muchas problemáticas del mundo laboral, entre ellas la informalidad, el desempleo y la vivienda.

La singularidad de la CDMX radica precisamente en que es el principal espacio económico y político del país. Se trata del eslabón vital entre el mercado local y la economía global (Ziccardi, 2009, p. 240). Aunque aporta el valor más alto al PIB nacional (1/4), en comparación otras entidades registran aproximadamente los mismos niveles de pobreza bajos debido a que padece un problema de exclusión social para muchos de sus habitantes que, no obstante, viven en condiciones de sobrevivencia, con pocas alternativas de empleo y un acceso precario a bienes y servicios como la vivienda.

Otro aspecto por considerar es que el trabajo en la CDMX está filtrado por una profunda desigualdad tanto social como económica. Todo esto se ve transformado en una fragmentación espacial llamada "trampa de la localización periférica". Esta expresión resume una de las suposiciones más comunes y consiste en afirmar que, ante la falta de desarrollo localizado, no existe trabajo en la periferia y que por lo tanto la gente de allí se enfrenta a la pobreza, lo cual a su vez fomenta una dinámica cíclica y repetitiva (Garrocho, 2017, p. 440).

Otros estudios se han anclado en diversos aspectos relacionados con el desempleo a la luz de las singularidades socioeconómicas de la CDMX. Para hacerlo, desarrollan las trayectorias de ciudades de América Latina en el contexto del neoliberalismo visto como la posición política dogmática que ha llevado a la reducción del empleo (Ziccardi, 2009). Este proceso, muy particular del siglo XXI, ha dado como resultado un incremento acelerado de la urbanización que atrae aparejados fenómenos sociales en países mayoritariamente que pasan de ser eminentemente rurales a urbanos. Entre las características más importantes se cuentan la pobreza alta, procesos de exclusión y desigualdades económicas, sociales y urbanas. Ziccardi afirma que la aplicación de políticas neoliberales ha hecho que se agudicen estas diferencias y procesos de segregación urbana.

De acuerdo con varios autores, el derecho a la vivienda y al trabajo, reconocidos por las leyes mexicanas, han sido padecidos por la población al igual que otros bienes básicos. Históricamente, esto se debe a la caída del modelo del Estado de Bienestar que no tuvo en el siglo XX un desarrollo pleno para todo el país. Por estas razones, tanto en México como en diferentes zonas de América Latina, se han registrado los niveles más altos de pobreza, caracterizada por una gran desigualdad económica y social, que divide a las sociedades en procesos de segmentación y discriminación hacia los sectores populares (Ziccardi, 2009).

Las limitantes del acceso a la vivienda desempleo requiere extender el enfoque a diversos campos de la vida social. El estudio de Bayón, por ejemplo, destaca la importancia de la definición de pobreza, lo cual es necesario para entender los elementos causales de la misma en la Ciudad de México (Bayón, 2008). En este contexto, pobreza se entiende como "un estado de privación, producto de precarias condiciones de empleo y de la informalidad que prevalece en el mercado de trabajo, lo cual coloca a los trabajadores y a sus familias en una situación de carencia de bienes y servicios básicos".

Por otra parte, Ziccardi hace una distinción útil para comprender este fenómeno en su complejidad. La autora distingue pobreza relativa de pobreza absoluta a fin de resaltar la exclusión social que atrapa a los sujetos del primer caso. La primera se

explica como “aquella que por contraste privilegia la distribución no sólo de los ingresos sino de los recursos (sociales, urbanos, institucionales y políticos)”, incluido el acceso a un empleo y a la vivienda (González Reynoso & Ziccardi, 2012, p. 76).

Ambos conceptos son necesarios para estudiar cómo se insertan las clases sociales en desventaja en el mercado laboral, entre los que se encuentran diversos factores generadores de pobreza como desempleo, informalidad, precariedad y bajos salarios. En otras palabras, estos elementos forman parte intermitente del mismo problema, pues el desempleo también es causado por la "insuficiente creación de empleos" para los jóvenes, quienes forman la principal escuadra social que ingresa año con año a los mercados de trabajo (Ziccardi, 2009, p. 241).

La pobreza así entendida se ve reflejada en divisiones sociales dentro del espacio urbano. Para vislumbrar estos espacios es necesario tener presente, en primera instancia, que la pobreza y la desigualdad social en México, no sólo en su capital, son parte de un entramado de procesos históricos de larga data. Pasando por la época colonial, el México moderno y contemporáneo, se han conformado las bases para constituir la compleja estructura urbana de la CDMX, que se ha sedimentado en espacios homogéneamente pobres (Bayón, 2008, p. 8) .

Como se ha indicado previamente, lejos de verse reducidos los indicadores de este fenómeno, el desempleo está socavando las condiciones laborales de la ciudadanía, que se experimentan bajo diferentes formas de privación social relacionadas con otros bienes sociales como el acceso a la educación, vivienda y servicios de salud.

De acuerdo con medios oficiales, en marzo pasado se alcanzaron cifras históricas mínimas en cuanto a la tasa de desempleo en la CDMX. La Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (INEGI) reportó que para el primer trimestre del 2024 sólo el 2.3% de población en edad de trabajar que busca trabajo activamente y que no consiguió empleo (El Economista, 2024). Esta cifra es menor en un 0.5% respecto a marzo del 2023, de acuerdo con cifras de la ENOE (INEGI 2023) (Ponce, 2025). Esto quiere decir que 414,335 personas se sumaron a alguna ocupación para el tercer mes del 2024, la mayoría desempeñándose en un ámbito de lo formal. La

creación de puestos de trabajo en el penúltimo trimestre fue un factor fundamental de acuerdo con este medio.

Los datos del Instituto Mexicano de Seguro Social reafirman esta versión. Para enero del 2024 se registró un total acumulado de 3 millones 450 mil trabajadores al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), así como el salario más alto del país (Arana, 2024). Esta cifra indica que por primera ocasión desde el año 2000, se tiene un acumulado tan alto de trabajadores que desempeñan bajo régimen formal. Así lo afirmó el actual jefe de gobierno, Martí Batres Guadarrama:

Enero de 2024 se coloca como el mejor enero que hemos tenido desde el año 2000 en el registro de empleos formales, eso es importante porque es cada vez más empleo formal, cada vez menos empleo informal, porque eso genera más derechos. (...) Somos la entidad federativa con más trabajadores afiliados al Seguro Social. (...) Y también, para el 31 de enero de 2024, la Ciudad de México se colocó como la entidad federativa con el salario base más alto de todas las entidades federativas del país, es decir, que la Ciudad de México tiene, en promedio, los trabajadores mejor pagados. (Arana, 2024).

De este modo, el discurso oficial afirma además que la CDMX se perfila como la capital con la tasa de desempleo más baja en la historia de la CDMX, haciendo de esta entidad un "buen lugar para hacer negocios, es un buen lugar para abrir negocios, es un buen lugar para invertir".

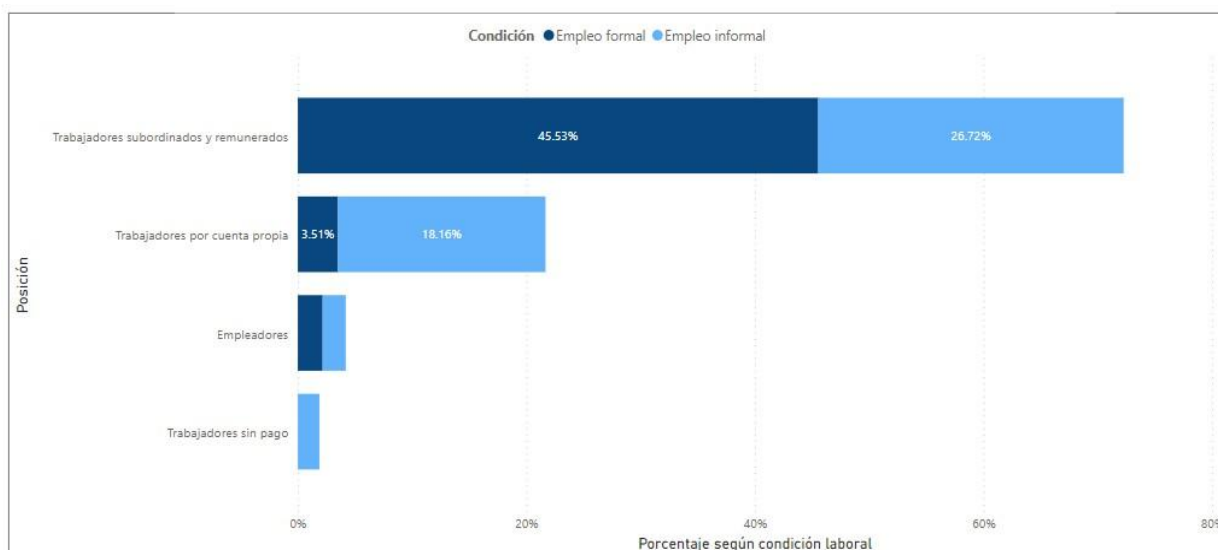
Carlos Martínez Velázquez, director general del Infonavit, señaló que las últimas reformas en materia laboral son vitales para acercar a los mexicanos a "proteger a los trabajadores y asegurar que tengan acceso a los beneficios y derechos que merecen" (Moncada, 2024). De acuerdo con especialistas, este panorama positivo se debe a las consecuencias favorables que tuvo la reforma a la Ley Federal del Trabajo de México en diciembre de 2023. Entre ellas se cuentan nuevas

regulaciones en materia de enfermedades relacionadas con el trabajo. En este es que se agregaron 88 nuevas condiciones de salud (OECD, 2024). Sin embargo, poco o casi nada se menciona con relación al derecho a la vivienda para acercar a los miles de trabajadores a sus centros de trabajo.

Los datos estadísticos que a continuación se presentan pretenden mostrar la relación que existe entre informalidad laboral con respecto al poco o nulo acceso a la vivienda. Inicialmente, se puede apreciar en el siguiente gráfico una comparación entre los sectores formal e informal de la población ocupada de la CDMX. Gracias a esta imagen sabemos que la distribución entre trabajadores subordinados, es decir, aquellos que reportan tener a un superior, e independientes concentran gran parte de la informalidad en la CDMX. Sólo se les puede equiparar en conjunto a los trabajadores subordinados formales, quienes representan el grupo mayoritario (45.53%). Posteriormente, en la Gráfica 4 se aprecia la mayoría de la población ocupada que no cuenta con ningún tipo de contrato laboral por escrito equivale al 46.26% (1,028 trabajadores).

Gráfico

21. “Comparación de la posición laboral según el sector formal e informal, CDMX”

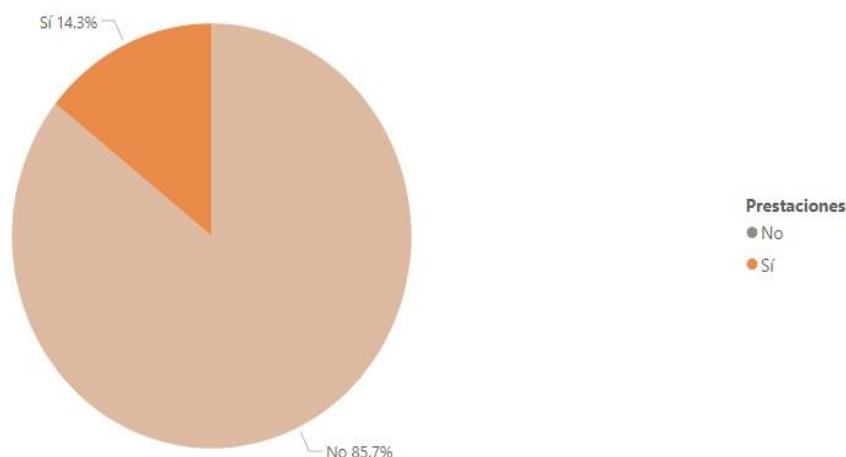


Fuente: Elaboración propia a partir de datos de ENOE 2023, INEGI, 2023.

A partir de la consulta de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH 2022), mostramos a continuación un breve panorama de esta situación en la vida laboral de los trabajadores informales y su relación con el acceso a la vivienda. Empezando por aquellos trabajadores subordinados que laboran sin un contrato laboral, en el siguiente gráfico observamos que, de un total de 1,413 trabajadores informales, el 85.7% (1,211) no cuentan con un contrato laboral, mientras que el 14.3% restante, sí.

Gráfico

22. “Prestaciones laborales en trabajadores sin contrato, CDMX”

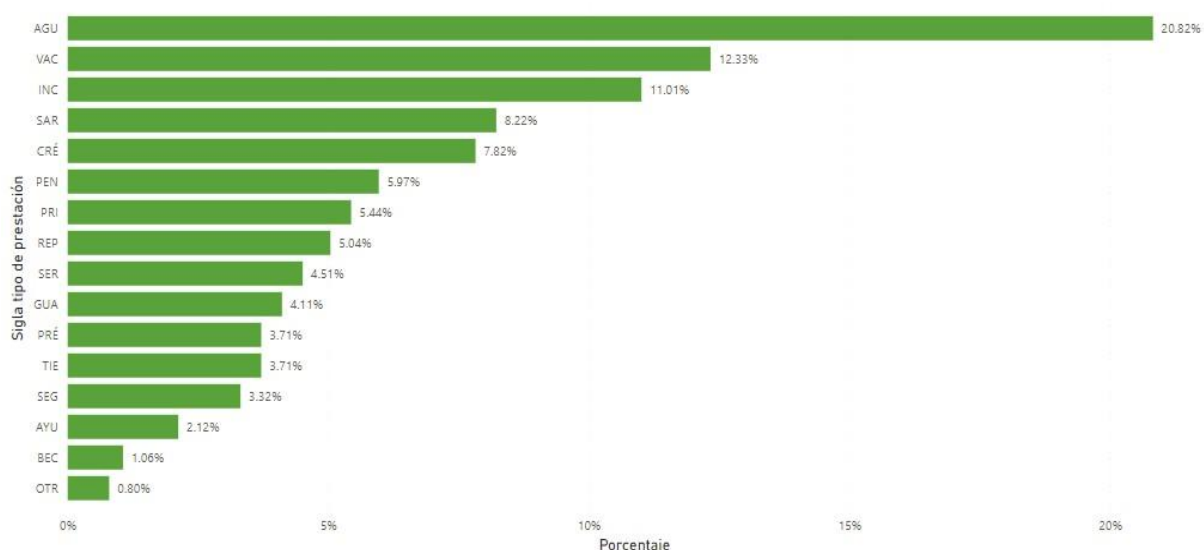


Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, (ENIGH) 2022.

A continuación, se muestra en el siguiente gráfico y la tabla sucesiva la lista de prestaciones a las que califican en sus respectivos trabajos. La prestación más sobresaliente es el aguinaldo con un 20.82% de la población encuestada. Le siguen las vacaciones con goce de sueldo (12.33%) e Incapacidad en caso de enfermedad (11.01%). De las prestaciones más alejadas a la mayoría de los trabajadores informales se encuentran los Seguros de vida, Pensión a un familiar en caso de fallecimiento y Crédito para la vivienda, prestaciones que tienen un peso en el desarrollo a largo plazo del trabajador.

23. “Prestaciones laborales en trabajadores sin contrato, CDMX”

Gráfico



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, (ENIGH) 2022.

Tabla 4: “Sector de actividad en el trabajo informal de la CDMX”

Sigla	Tipo de prestación	Total	%
AGU	Aguinaldo	157	20.82%
AYU	Ayuda de despensas	12	1.59%
AYU	Ayuda o exención en el pago de luz, agua, teléfono, etc	4	0.53%
BEC	Becas y apoyos educativos	8	1.06%
CRÉ	Crédito de vivienda	40	5.31%
CRÉ	Crédito FONACOT	19	2.52%
GUA	Guarderías y estancias infantiles	31	4.11%
INC	Incapacidad en caso de enfermedad, accidente o maternidad	83	11.01%
OTR	Otras prestaciones	6	0.80%

Gráfico

PEN	Pensión en caso de invalidez	21	2.79%
PEN	Pensión para sus familiares en caso de fallecimiento	24	3.18%

PRÉ	Préstamos personales y/o caja de ahorro	28	3.71%
PRI	Prima vacacional	41	5.44%
REP	Reparto de utilidades	38	5.04%
SAR	SAR o AFORE	62	8.22%
SEG	Seguro de vida	25	3.32%
SER	Servicio de comedor	34	4.51%
TIE	Tiempo para cuidados maternos o paternos	28	3.71%
VAC	Vacaciones con goce de sueldo	93	12.33%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, (ENIGH) 2022.

Como se podrá observar en la tabla previa, sólo el 5.31% del total de los trabajadores informales poseen créditos para la vivienda, lo cual constituye una importante barrera para gozar de este derecho. Se reconoce que mientras no existan trabajos bien remunerados y con prestaciones laborales, como servicios de salud, seguridad en el empleo o créditos de vivienda, será muy difícil que los trabajadores informales opten por acceder a la formalidad, especialmente las mujeres que recurren a ella para poder solventar necesidades domésticas. En este sentido se llama a generar políticas públicas que impulsen la creación de trabajos permanentes y con salarios superiores a los de los empleos informales, sin olvidar desde luego el acceso a instituciones de salud y de vivienda. El acceso a la seguridad social es clave para poder sortear este problema con tendencia cíclica y con una tendencia de intensidad cada vez mayor en la Ciudad de México durante los últimos años.

VII. Programas sociales de vivienda en la CDMX: fundamentos y propósitos

En este apartado se ofrece un análisis de los principales programas sociales de viviendas que existen y han tenido vigencia en la historia reciente de la Ciudad de México. Se repasan los postulados teóricos, fundamentos legales y propósitos sociales, a fin de comprender la importancia que tienen hoy en día como medios para garantizar el derecho a la vivienda digna y de calidad para los capitalinos, especialmente de aquellos que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad.

El derecho a la vivienda, reconocido por las máximas leyes mexicanas, ha sido padecido por la población capitalina y mexicana en general, al igual que otros bienes básicos. Tal como ya se ha adelantado en apartados anteriores, esto se debe a la caída del modelo del Estado de Bienestar que no tuvo en el siglo XX un desarrollo pleno para todo el país. Por estas razones, tanto en México como en diferentes zonas de América Latina, se han registrado los niveles más altos de pobreza, caracterizada por una gran desigualdad económica y social, que divide a las sociedades en procesos de segmentación y discriminación hacia los sectores populares (Ziccardi, 2009).

No obstante, como a continuación podrá observarse, aún existen en la CDMX algunos programas que se desprenden de ciertas políticas sociales que generan acciones de "discriminación institucional positiva" en favor de los sectores de menos recursos. Se trata de un ejercicio de privilegiar una asignación a partir de criterios particulares, seleccionando zonas homogéneamente pobres de la ciudad" (Ziccardi, 2009, p. 254).

El gobierno capitalino lleva a cabo diferentes esfuerzos por apoyar a los capitalinos para que tengan acceso a la vivienda. Esto lo hace a través de la reducción de las problemáticas más comunes en esta materia, mediante la promoción, el respeto y la protección del derecho a la vivienda digna. Para este propósito los programas de vivienda son fundamentales, pues inciden de manera directa en la forma en que los capitalinos pueden gozar de las condiciones necesarias de seguridad y bienestar para beneficio tanto individual como social (Instituto de Vivienda de la Ciudad de, 2025).

Recurro a continuación al sistema de pensamiento que respalda la teoría los programas sociales como fundamento del concepto de vivienda social. De acuerdo con la obra pionera *Sociología de la vivienda* de R. K. Merton (1963) (Crespo, 1964), la vivienda social es un constructo que posee diversas dimensiones, ya sea de orden civil o político-social. Bajo este esquema de pensamiento, la vivienda pretende alcanzar una relación estable con su medio ambiente y los recursos económicos que lo circundan. De igual forma, busca resolver ciertas problemáticas sociales y

científicas en tensión que han sido planteadas a lo largo de la historia y se pueden abordar a partir de los siguientes aspectos:

- Liberalismo estricto: Bajo este enfoque la posesión de vivienda se entiende meramente como una actividad privada entre muchas otras más de la vida moderna.
- Cooperativismo: El cooperativismo pretende hacer accesibles la vivienda mediante la asociación sin fines de lucro y la economía de escala social.
- Profesional: Desde este punto de vista la vivienda se aprecia como un conjunto de desafíos técnicos constructivos que determinan, mediante la evolución del diseño, la calidad de vida.
- Intervencionismo estatal: Proveniente de la ingeniería social, se trata de un concepto que impacta en la necesidad de acción racional planificada a través del diseño y ejercicio de políticas públicas.
- Marxismo: Desde este ángulo, la vivienda social sostiene que ningún régimen capitalista pueda solucionar el problema de la vivienda social. Desde este enfoque, la llamada planificación social puede alcanzarse solamente mediante la nacionalización de la tierra y la socialización de los medios de producción.
- Orientación fatalista de corte malthusiano: Esta perspectiva teórica sostiene esencialmente la problemática de vivienda social es un problema insoluble.

Este conjunto de visiones ha configurado el problema de la vivienda a lo largo de la historia. En conjunto permiten observar que no se ha alcanzado una solución integral que resuelva cada una de las aristas aquí planteadas. Sin embargo, resulta urgente que se trabaje por obtener nuevas visiones de vivienda que coincida con el carácter global de hoy en día, sin intereses ideológicos de por medio, que permita construir nuevos criterios para la conformación de un pensamiento integral de la vivienda social.

En cuanto a la trayectoria histórica de los programas sociales de vivienda se recuperan a continuación algunos hitos que marcaron este desarrollo a partir de la década de 1960. Se trata de una trayectoria paralela que sigue de manera

simultánea la retirada del Estado benefactor como medida paliativa para abonar a los esfuerzos institucionales frente a la mercantilización de la vivienda.

Es en los años sesenta, primero a nivel federal y como parte del Plan de Desarrollo Social Federal, cuando tuvo lugar la creación de Sistema Nacional de Vivienda, cuya principal institución fue la FONHAPO (Fondo Nacional de Habitaciones Populares). El objetivo de este Sistema era el de beneficiar a los sectores con mayor necesidad a partir del ejercicio de recursos fiscales que permitan el desarrollo de programas de vivienda para la población considerada en extrema pobreza, según los estándares marcados por el Banco Mundial, que carecían de derechos sociales básicos, tales como empleo, vivienda, sueldos bajos y "hacinamiento". (INVI & Gobierno de la Ciudad de México, 2018).

En los años ochenta tuvo lugar en el Distrito Federal la creación de algunos programas a partir de la década de 1980. Entre ellos se encuentran el FIVIDESU (Fideicomiso a la Vivienda, Desarrollo Social y Urbano), el cual fue un Fideicomiso creado con fondos del gobierno local dirigido a la población vulnerable. Su objetivo era el mejoramiento de la vivienda, la autoconstrucción y asignación de lotes con servicios a través de instituciones gestoras como la Secretaría de Programación y Presupuesto (SPP) y el Banco Nacional de obras (BANOBRAS) (Magallanes Alva, 2021, p. 9). Por otro lado, se encuentra el Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO).

Esta institución se aboca al mejoramiento, construcción y apoyo a vivienda nueva. Fue a partir del terremoto de 1985 cuando tuvieron origen nuevos programas sociales que atendieron directamente a las poblaciones afectadas. A partir de la creación se los siguientes programas se reestructuró el reglamento de construcción y el rediseño de la vivienda social con miras a alcanzar un mejor aprovechamiento del suelo urbano (Magallanes Alva, 2021, p. 10):

- Programas emergentes fase 1 y fase 2: RHP (renovación habitacional popular)
- Programas en apoyo no gubernamentales (ONG'S)

Imagen 6. “En el terremoto de 1985 miles de personas removieron escombros para rescatar a las víctimas”.



Fuente: Gobierno de México a partir de P. C. Flores, 2023.

Durante los años noventa el gobierno local creó el Instituto de Vivienda para la ciudad de México (1995) a fin de adquirir los predios necesarios para la construcción de vivienda nueva. Tres años después, en 1998 se modificó su constitución bajo el nombre de Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), el cual consiste en un organismo descentralizado y con recursos propios que buscó enfrentar el problema de la vivienda en la capital (Magallanes Alva, 2021, p. 11). A pesar de estos esfuerzos, para finales de la década de 1990 la mayoría de las políticas de vivienda del entonces Distrito Federal beneficiaban exclusivamente a los trabajadores que contaban con seguridad social. Entre estas instituciones se encontraban instituciones como Instituto del Fondo Nacional para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el IMSS (Instituto Mexicano del Seguro Social). Bajo el amparo de estas instituciones el estado proveyó de vivienda, construcción y mantenimiento a los trabajadores del estado. No obstante, este tipo de instituciones testifican cómo se ha dejado fuera de la ecuación a las personas que carecen de seguridad social, tal como se ha señalado en el segundo apartado de este trabajo.

Imagen 7. El colegio Rébsamen colapsó en el terremoto de 2017



Fuente: EFE. Tomado de P. C. Flores, 2023.

Durante el gobierno federal de Vicente Fox Quezada, y en consonancia con la alternancia política de su gobierno panista, en la década del 2000 se eliminaron los fideicomisos FIVIDESU Y FICAPRO. De esta forma se posicionaron al frente de las políticas de vivienda el INVI, asumiendo la función de desarrollar programas de vivienda social para sectores más amplios de la población vulnerable y que habían sido históricamente desatendidos por parte de las instituciones que sí consideraban a los trabajadores del Estado. De esta forma se fortaleció la promoción de la vivienda bajo el enfoque de un derecho humano, visto sobre todo bajo los parámetros internacionales que procuran un nivel de vida digno y susceptible de desarrollo social (Magallanes Alva, 2021, p. 12).

A finales del gobierno de Vicente Fox se institucionalizaron finalmente los esfuerzos precedentes bajo la normativa de la *Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal*, publicada el 1 de noviembre del 2006 (Congreso de la Ciudad de México, 2006). Con este logro se procuró que se cumplieran los derechos sociales universales de

los habitantes del Distrito Federal en los ámbitos de salud, educación, vivienda y empleo, entre otros. De igual modo se llevaron a cabo esfuerzos para solidificar la estructura del INVI a través de diferentes programas sociales que se orientaron a la producción de vivienda social, conformando así, las principales entidades que a la fecha han enfocado su atención en los sectores sociales en situación vulnerable. Con ello se crearon aquellos programas sociales como lo son el Programa de Vivienda en Conjunto y el Programa de Mejoramiento de Vivienda, previamente reseñados.

Por otra parte, los organismos que proporcionan créditos para vivienda en la Ciudad de México a través de la CONAVI a la fecha se pueden enlistar de la siguiente manera:

- INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores),
 - FOVISSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado)
 - ISSFAMBANJERCITO (Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas)
 - PEMEX (Petróleos Mexicanos)
 - CFE (Comisión Federal de los Trabajadores)
 - BANCA SOFOL (Instituciones financieras autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público - Sociedades Financieras de Objeto Limitado)
- (Magallanes Alva, 2021, p. 13)

En cuanto a los estatutos legales que dan fundamento a los programas sociales se puede mencionar lo siguiente. Cada uno de los diversos programas sociales de vivienda que han existido y que continúan vigentes poseen un marco legal que les permite actuar. De manera general, estos pueden sintetizarse de acuerdo con lo señalado en el gráfico correspondiente:

Tabla 4: “Estatutos legales de los programas sociales de vivienda en la Ciudad de México.”

Estatutos de gobierno	Dichos estatutos establecen la "planeación y el ordenamiento territorial, económico y social de la Ciudad de México según lo señalado en el artículo 12 frac. V."
Ley de Planeación del Desarrollo de la Ciudad México (Gaceta Oficial de la CDMX, 2019)	De acuerdo con dicha ley, "corresponden a las dependencias, órganos desconcentrados y entidades públicas de la CDMX, las atribuciones de planeación, organización, normatividad, control, evaluación y operación, referidas a la planeación del desarrollo de la Ciudad de México, Artículos 9, 10 fracción II; 33, 35 y 37."
Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente de la Ciudad de México (Gaceta Oficial de la CDMX, 2019)	Compete a esta Ley la "programación y elaboración del presupuesto anual del gasto público, incluidos los anteproyectos de presupuesto y los programas operativos anuales, se realizarán con base en las políticas del PGDDF, y de los programas sectoriales, institucionales y especiales, vigilando que haya congruencia en todo momento de estos con aquellos. Artículos 4, 23, 24, 25 y 47."
Ley de Vivienda de la Ciudad de México (Gaceta Oficial de la CDMX, 2019)	"Su objeto es la política de vivienda y las acciones habitacionales del Gobierno de la Ciudad de México, Artículos 1 fracción II; 5, 6, 7, 10 y 14."

Fuente: Elaboración propia a partir de Magallanes Alva, 2021, p. 14.

Los programas sociales de vivienda

Recuperamos a continuación algunos de los programas sociales de vivienda que aún existen en la capital y que han tenido lugar en los últimos años. En primer lugar, conviene señalar el Programa de Vivienda Incluyente (2019-2024), el cual se encuentra a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, este programa consiste en apoyos crediticios para cubrir viviendas que van entre los 615 mil pesos hasta el 1 millón 192 mil pesos (El Financiero, 2022).

A partir de esfuerzos conjuntos, este programa planeó construir 9000 departamentos en zonas como Zona Rosa, Tacubaya, Centro histórico y Zona industrial de Vallejo. Los corredores se encontrarán en vialidades como Eje Central, Pino Suárez-Tlalpan, Hidalgo-México Tacuba, Ferrocarriles Nacionales Xochimanca, Reforma Norte, Chapultepec e Insurgentes Norte. Las colonias son Guerrero, Atlampa, polígono de Vallejo y Fray Servando. Este programa contempló hasta 6 tipos de vivienda, que van de una hasta 3 recámaras con capacidad de albergar a 7 personas.

De acuerdo con las características que se señalan en el programa social de vivienda, no se permite el subarriendo de esta una vez que se haya adquirido. Las mensualidades para rentar o pagar son cuotas fijas, son fijadas por el gobierno y actualizadas anualmente de acuerdo con la inflación.

Del mismo modo, este programa contempla integrar ecotecnologías y otros mecanismos tecnológicos destinados al cuidado del medio ambiente, entre ellos inodoros y regaderas con bajo consumo de agua, llaves ahorradoras de agua en baños y cocinas, lámparas LED, zonas de separación de basura y azoteas con huertos. Además, las instalaciones domésticas contarán con muebles accesorios y recubrimientos cerámicos, así como cocinas, tarjas y estufa (El Financiero, 2022).

También debemos destacar el Programa Vivienda del Gobierno de la CDMX. Este programa ofrece un esquema de vivienda a "todos los habitantes de la capital que se encuentren en condiciones de vulnerabilidad (indígenas, adultos mayores,

madres solteras, mujeres jefas de familia y personas con discapacidad)” (Diego, 2024).

Un programa adicional, de reciente lanzamiento y que se proyecta como un nuevo esquema de vivienda y habitabilidad, es el que el gobierno capitalino ha destinado para jóvenes llamado “Programa de Vivienda Social en Renta para Jóvenes de la Ciudad de México”, el cual entraría en vigor en 2025 (Acosto, 2024) De acuerdo con las autoridades capitalinas, este programa pretende dar solución a la falta de habitabilidad por parte de la población joven de la CDMX. Mediante el programa “Renta para jóvenes”, las autoridades de la CDMX pretenden dar apoyo por un periodo de hasta 7 años a los jóvenes que se encuentran desarrollando proyectos educativos a nivel profesional, a fin de que puedan acceder a un hogar en renta que sea accesible económicamente. De acuerdo con Martín Batres, estos esquemas de renta tendrían efecto en suelo público, es decir, propiedades del gobierno capitalino (Gutiérrez, 2024). El programa estaría administrado por parte INVI y a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) y la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario.

Algunos puntos importantes que contempla la normatividad de este programa, de acuerdo con Inti Muñoz Santini, secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) de la Ciudad de México, es la ubicación céntrica. El programa piloto tendrá lugar en la colonia Doctores y contará con cerca de 150 viviendas de entre 40 y 60 metros cuadrados.

Naturalmente, se espera que estas viviendas sean dignas y cuenten con todos los servicios básicos, señaló el servidor (Gutiérrez, 2024). El periodo de renta contemplado para este programa piloto es de cinco años, con una opción de dos años más como prórroga, tiempo estimado de duración de una carrera universitaria, a fin de que el uso rotatorio de la vivienda se cumpla pueda ser utilizada por otros ciudadanos con las mismas necesidades.

El programa contempla un perfil de los beneficiarios consistente en jóvenes con ingresos no mayores a dos salarios mínimos (entre los 7000 y los 14000 pesos) y que no sean propietarios de alguna vivienda en la CDMX. Para llevar a cabo este

programa se espera contar con un padrón de beneficiarios que permitan otorgar los créditos bajo un esquema equitativo y transparente.

De este modo la renta mensual asignada estaría por debajo de los costos de mercado (se estima que la renta promedio de un departamento en esta colonia ronda los 13000 pesos mensuales), equivalentes a una tercera parte de los ingresos, por lo que dependería finalmente de un estudio socioeconómico, pero que se estima podría ubicarse entre los 2500 y los 5000 pesos mensuales, además del mantenimiento equivalente al 10% (Gutiérrez, 2024).

Para la realización de este proyecto, se estima que el gobierno de la CDMX realice una inversión de 147 millones. El perfil del beneficiario deberá contar con ingresos entre 7 mil a poco menos de 15 mil pesos, es decir, con ingresos de uno a dos salarios mínimos. Además, al contar con un objetivo institucional predeterminado, estos departamentos no podrían ser vendidos en el mercado inmobiliario ni como vivienda de interés social, puntualiza *El Universal* (Acosto, 2024). En el contexto de la transición de gobierno capitalino a la próxima gubernatura de Clara Brugada, la administración de Martí Batres pretende llevar a cabo una transición que de pie a la continuación de este programa:

En la propia plataforma, en las ideas de la licenciada Clara Brugada, Jefa de Gobierno electa, se advierte, se contempla el tema de la vivienda social en renta; ya le tocará a ella desarrollar su concepto, su propuesta, su programa, pero lo que estamos haciendo es completamente compatible con lo que ella piensa, además hay muy buena comunicación, y como decía yo el otro día, pues estamos en el marco de un proyecto global común, así es que no tendremos ninguna dificultad, con toda seguridad al proyecto se le va a dar continuidad. (Acosto, 2024).

Aunque en teoría este programa brinda facilidades para los jóvenes como lo es un ingreso que va desde los 2500 pesos, la diputada panista Frida Guillén Ortiz calificó

la iniciativa del gobernador Martí Batres como débil. Guillén reconoció que los jóvenes buscan alternativas de vivienda a largo plazo, y el carácter rotativo del programa gubernamental les impide cumplimentar este deseo. Además, declaró que los jóvenes necesitan un programa de vivienda estable y sólido, y no necesariamente un programa como el propuesto por Batres que es más bien de un carácter de alojamiento temporal más que de una política de vivienda.

De este modo, la panista recomendó al mandatario negociar con "plataformas de hospedaje temporal para hacer aliados en su programa piloto." No obstante, no cerró la puerta para reunirse con el mandatario y platicar sobre una agenda de vivienda juvenil más ambiciosa. La inversión destinada a este programa es de 147 millones de pesos inicialmente, y procederían del concepto de pago de derechos que recibe Servicios Metropolitanos (Servimet) por distintos conceptos.

Por su parte, el sector privado también ha externado su opinión acerca de la importancia de la inversión pública, a fin de crear proyectos que en conjunto permitan ampliar el acceso a la vivienda. En mayo pasado, Luis Armando Infante Chapa, secretario nacional la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC Nacional), hizo públicas diversas iniciativas para hacer frente a la denominada "crisis habitacional en México".

De acuerdo con el diario *El Economista*, la principal propuesta consiste en la creación del Fibravit (Fideicomiso de Inversión para Vivienda Incluyente para los Trabajadores), el cual tendría por objetivo ofrecer vivienda en renta para personas con ingresos menores y en zonas céntricas, cercanas a sus zonas de trabajo.

Además, este fideicomiso se encargaría de la administración y adquisición de viviendas para el arrendamiento (Escobar, 2023a). Un punto importante por destacar es que este programa contempla la disposición de vivienda no sólo para los derechohabientes, sino también para los trabajadores informales que representan una parte importante en la economía capitalina.

Imagen 8. “Luis Armando Díaz Infante Chapa, secretario nacional de la CMIC, y Luis Rafael Méndez Jaled, presidente nacional de la Cámara.”



Fuente: EE Fernando Villa del Ángel en El Economista, 2024.

<https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/CMIC-propone-crear-Fibra-de-vivienda-en-renta-para-personas-de-menores-ingresos-20240516-0053.html>

El programa de arrendamiento se inclina por lo propuesto en la iniciativa de Reforma al artículo 123 constitucional, impulsada por el actual presidente, López Obrador, la cual alienta a que "el Infonavit construya y administre vivienda en renta con opción a compra para los trabajadores" (Escobar, 2024). Este programa se justifica bajo el hecho de que los recursos hipotecarios del Estado pertenecen como tal a los trabajadores.

En este sentido, se espera que se busquen los medios para reducir la brecha habitacional a través de esquemas más flexibles y accesibles para los trabajadores capitalinos, de manera especial para las nuevas generaciones y hacer frente a los fenómenos que se desprenden de la crisis de vivienda que atraviesa a la entidad capitalina.

Entre otros problemas, este proyecto que buscaría resarcir esta iniciativa sobre las problemáticas en torno al desarrollo habitacional, la gentrificación, rentas inaccesibles y la falta de generación de vivienda social. Todo esto ayudaría a elevar la calidad de vida de los trabajadores que laboran en la capital mexicana, ya que deben ser miles de personas las que tienen que viajar cantidades extenuantes para llegar a sus respectivos centros de trabajo.

El Fibravit sería además un tipo de esquema de endeudamiento con miras a obtener un arrendamiento financiero. En otras palabras, se espera que tras un número considerable de rentas (300 rentas formales), "se daría una regresión de la vivienda, lo que también ayudaría a disminuir la presión en las pensiones, porque la población podría ahorrar en una renta" (Escobar, 2024).

Imagen 9. "La Ciudad de México presentó un crecimiento de más de 13% en el valor promedio de la vivienda."



Fuente: Daniel SLIM / AFP, 2023.

Algunos puntos por destacar se refieren a la forma de operar de dicho fideicomiso. El encargado señaló que este sería bajo un modelo de trabajo híbrido entre público y o privado, es decir, distinto al de un fideicomiso de inversión en bienes raíces (Fibra) tradicional. Para su operación inicial, la CMIC espera que se cuente con la

participación de diversas entidades institucionales, entre ellas la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Infonavit, FOVISSSTE y la CONAVI como primeros inversores, con una cantidad estimada de 10 millones de pesos. A esta inversión inicial le seguiría el sector privado.

A propósito de esta iniciativa, el CMIC enfatizó que podrían tener lugar otras iniciativas paralelas por parte del gobierno para llevar a buen puerto los programas de vivienda. Entre los puntos a destacar, cabe se encuentra la creación de un acuerdo nacional que permita la vivienda social para familias de menores ingresos. Asimismo, fortalecer y diversificar el financiamiento para la vivienda, aumentar los subsidios para la población de bajos ingresos y fortalecer la planeación urbana y política pública con un ordenamiento territorial que limite la expansión de la mancha urbana, señaló el titular del CMIC.

Hasta aquí lo que compete directamente a los programas sociales y algunas iniciativas del sector privado para fomentar la vivienda en la capital de México. A continuación, se abordarán otros aspectos relacionados con la problemática que representa el acceso a la vivienda en nuestra urbe, sin perder de vista las discusiones que han mantenido los especialistas dedicados al estudio de la vivienda en México.

Otro de ellos es el Programa de Vivienda Social de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). Este programa está dirigido de igual modo a población de bajos ingresos, que padecen rezago habitacional y que no tienen acceso a financiamientos de vivienda. Este programa apoya principalmente la producción de vivienda social y se basa en el principio del derecho a la vivienda como una tarea del Estado (Diego, 2024).

El programa del Conavi ofrece varias formas de operación: Adquisición de Vivienda, Autoproducción, Reubicación de Vivienda, Reconstrucción de Vivienda, Mejoramiento Integral Sustentable y Mejoramiento de Unidades Habitacionales. En cuanto a los esquemas de trabajo, el Conavi cuenta con tres. Uno de ellos, “Subsidio Conavi”, se otorga directamente a las personas beneficiaras. Otra modalidad, la de Confinamiento, implementa la intervención en determinada vivienda a través de la

combinación de distintas aportaciones. Una tercera opción, Emergente de vivienda, busca reactivar la economía local mediante la construcción de vivienda (Diego, 2024).

Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI): un programa paradigmático de la vivienda social

Entre los diferentes programas sociales vigentes de la capital y que han tenido mayor trascendencia, se encuentra el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México (INVI). A continuación, se presenta una serie de datos importantes que nos permitirán conocer la incidencia que han tenido en la sociedad capitalina.

Los programas del INVI están dirigidos a los habitantes de la Ciudad de México, mayores de 18 años, que no sean propietarios de vivienda en esta demarcación y contar con un ingreso hasta de 5 Veces el Salario Mínimo Diario (VSMD) para solicitantes individuales o 8 VSMD a nivel familiar. Del mismo modo, poseer como máximo una edad de 614 años al momento de solicitar el préstamo o de contar con un deudor solidario (INVI, 2025).

De acuerdo con la información más actualizada del propio organismo (INVI, 2025), el INVI proporciona diferentes programas de vivienda, los cuales pueden resumirse de la siguiente manera:

1.- Programa Vivienda de Conjunto

De acuerdo con la información proporcionada por los medios de dicho Instituto, el Programa de Vivienda en Conjunto busca "otorgar financiamientos para proyectos de vivienda, con cero intereses, otorgando ayudas de beneficio social a la población residente en la Ciudad de México, prioritariamente a la de bajos recursos económicos, en condición de vulnerabilidad (indígenas, adultos mayores, madres solteras, mujeres jefas de familia y personas con discapacidad) o que habitan en sitios de alto riesgo, así como a población asentada en campamentos o en inmuebles con valor patrimonial, incentivando al mismo tiempo la producción social de vivienda mediante el uso óptimo del suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano, a fin de coadyuvar a la realización del

derecho humano a la vivienda, reconocido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y dar cumplimiento al ejercicio de esta garantía individual enmarcada en la Ley de Vivienda de la Ciudad de México" (INVI, 2025).

Entre los objetivos particulares conviene destacar los siguientes:

- Concretar la promoción de créditos con tasa cero en materia de vivienda para favorecer a los sectores sociales menos favorecidos, señalados anteriormente.
- Favorecer la participación tanto del sector público como social y privado "en programas de vivienda, inversión inmobiliaria y financiamiento a favor de los beneficiarios del programa." (INVI, 2025)
- También se encuentra el objetivo de desarrollar "esquemas de sustentabilidad, competitividad y equidad en la producción de vivienda social."
- Finalmente, aunque no de manera definitiva, se encuentra el objetivo de "garantizar certidumbre jurídica a los acreditados, mediante instrumentos jurídicos que precisen sus derechos y obligaciones; desde la adquisición del suelo hasta la escrituración e individualización de la vivienda, en los diferentes programas y líneas de financiamiento que opera el Instituto." (INVI, 2025).

Imagen 10. “Construcción de vivienda de interés social.”



Fuente: Sosa, 2019.

El Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México (INVI) oferta nueve opciones de uso, que son las siguientes: Vivienda nueva terminada, Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles catalogados, Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles no catalogados, Vivienda progresiva, Adquisición de vivienda, Arrendamiento con opción a compra y Condominio familiar.

Entre los requisitos para aplicar a estos programas se encuentran ser una persona física mayor de edad, no mayor de 64 años, no poseer otras propiedad en la CDMX, tener un ingreso de hasta 5 veces el salario mínimo diario o familiar de hasta ocho, así como someterse a un estudio socioeconómico para corroborar la veracidad de los datos (Diego, 2024). Las especificidades de cada una de las modalidades de estos programas pueden resumirse de la siguiente manera:

- 1) Vivienda nueva terminada: De acuerdo con la página del propio INVI, esta modalidad busca financiar integralmente con recursos del INVI u otras fuentes

de financiamiento. Su forma de operatividad corresponde a "la construcción de vivienda nueva realizada en predios con uso habitacional y con factibilidad de servicios, en un proceso único de edificación que cumpla con las necesidades de área construida, seguridad estructural, instalaciones, servicios, áreas privativas y áreas de uso común" (INVI, 2025).

- 2) Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles catalogados: De acuerdo con el propio organismo, esta modalidad de vivienda corresponde a "la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes, siempre que el inmueble esté en buenas condiciones estructurales, o bien, cuando las obras de rehabilitación garanticen que el inmueble tendrá una vida útil y duradera, que contribuya a la conservación del patrimonio histórico o artístico." (INVI, 2025) El principal requisito de esta modalidad es que los inmuebles participantes bajo esta modalidad tienen que estar catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, lo cual no excluye su combinación con otras modalidades cuando se requiera desarrollar un proyecto de vivienda que no afecte la construcción catalogada.
- 3) Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles no catalogados: Se trata de la "adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes cuando el inmueble requiere de rehabilitación o mejoras mediante obras estructurales o en instalaciones sanitarias o eléctricas, o requiere acciones de mantenimiento con las que se pueda garantizar una vida útil, duradera y segura del inmueble". (INVI, 2025)
- 4) Vivienda progresiva: De acuerdo con el INVI, esta modalidad de vivienda busca "la edificación de vivienda individual o plurifamiliar, a través de un proceso de construcción paulatina o en etapas, en proyectos de tipo horizontal o vertical" (INVI, 2025). Esta modalidad de programa da prioridad a los elementos estructurales de las viviendas con espacios habitables, tales como son

instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, que permitan brindar seguridad y bienestar a sus habitantes.

- 5) Adquisición de vivienda: Esta modalidad de programa busca la adquisición de vivienda que es propiedad de terceros, sea nueva o de uso.
- 6) Arrendamiento con opción a compra: El arrendamiento con opción a compra es la modalidad bajo la cual se facilita "la adquisición de vivienda sujeta a un período de pago de rentas mediante un contrato de arrendamiento que combine obligaciones condicionales de venta, en plazo y precio determinado, considerando las rentas o parte de éstas como aportación anticipada en favor de sus beneficiarios o arrendatarios al ejercer el financiamiento para compra de vivienda" (INVI, 2025).
- 7) Condominio familiar: Esta modalidad del programa consiste en la promoción de un "crédito inicial o complementario para cubrir los gastos del proceso de constitución del régimen de propiedad en condominio de un inmueble, con el objeto de escriturar las unidades privativas existentes". La cobertura de este programa es amplia en tanto que sus funciones abarcan la realización de estudios, proyectos, trámites legales, gastos notariales o administrativos y la aplicación de todos los requisitos administrativos, urbanos y sanitarios necesarios, de acuerdo con lo que establece el artículo 46 de la Ley de Vivienda de la Ciudad de México.

2.- Programa de Mejoramiento de Vivienda

El segundo programa del INVI es el denominado Programa de Mejoramiento de Vivienda. De acuerdo con los lineamientos del INVI, este programa consiste en un apoyo financiero para fines administrativos o de mantenimiento. Tiene una aplicación en inmuebles que se encuentran en suelo urbano y en suelo habitacional rural de baja densidad, ya sea que se encuentre regularizados o en proceso de regularización bajo posesión o propiedad, así como en vecindades sin densidad ni en departamentos de interés social y popular. El objetivo principal de este programa

es "atender problemas de hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria, deteriorada, en riesgo o provisional; fomenta el arraigo familiar y barrial". De igual modo, busca contribuir a "los procesos de consolidación o mejoramiento de las colonias y barrios populares de la Ciudad de México, así como al mantenimiento del parque habitacional multifamiliar y fomenta prácticas de sustentabilidad" (INVI, 2025).

Además de los requisitos ya señalados sobre lo establecido en el INVI acerca de la edad, ingresos y otros, este programa exige además cuatro requisitos adicionales: documentos probatorios sobre estado civil, declaración de ingresos, documentos que comprueben propiedad del inmueble, otros adicionales sobre rasgos técnicos del mismo, así como evidencias sobre las aportaciones hechas a la vivienda, entre otros (Diego, 2024).

Imagen 11. "Edificio departamental gestionado por INVI. Primer Callejón Lago Mayor No. 41, CDMX."



Fuente: INVI, 2024.

Algunos puntos adicionales sobre este programa fueron expuestos por el coordinador de seguimiento institucional, Rodrigo Chávez Contreras en sala de prensa, a finales del 2023. De acuerdo con el encargado, con la entrega referida

con anterioridad por parte del mandatario capitalino, este programa alcanzaba un acumulado de 73 mil 859 apoyos para vivienda, equivalentes en total a 8 mil millones de pesos en inversión (Wong, 2023).

En el mensaje público, el mandatario recalcó el aumento del presupuesto para el INVI, al pasar de 3 mil, 700 millones en 2022 a 4 mil 700 millones en 2023. Esta asignación estaría destinada a diversos programas a ejercer en 2024, entre los que destacan "Vivienda en Conjunto", "Vivienda para las comunidades indígenas", trabajos de "Reconstrucción de 80 vecindades de alto riesgo", así como entrega de "20 mil créditos de Mejoramiento de Vivienda", según señalan los medios (Wong, 2023).

Imagen 12. "Luis Armando Díaz Infante Chapa, secretario nacional de la CMIC, y Luis Rafael Méndez Jaled, presidente nacional de la Cámara."



Foto: EE Fernando Villa del Ángel.

A continuación, se presentan algunos de los resultados recientes del INVI. De acuerdo con la información proporcionada por el propio INVI, el ejercicio de sus

actividades del 2023 representó un 90%, equivalente a 2,921,984,319.65 con relación al presupuesto modificado al cierre del trimestre del 2023.

Tabla 5 “Actividades de Programas Sustantivos INVI 2023”

Programa	Original	Modificado	Ejercido al periodo	% Avance del recurso ejercido o al periodo
Mejoramiento de Vivienda	1,525,141,941.0 0	1,455,141,941.0 0	1,328,960,068.5 6	91%
Vivienda en Conjunto	1,744,858,059.0 0	1,780,878,020.2 4	1,593,024,251.0 9	89%
Total	3,270,000,000.0 0	3,236,019,961.2 4	2,921,984,319.6 5	90%

Elaboración propia a partir de INVI, Informe de Gestión 2023, p. 10.

De acuerdo con la información proporcionada por el propio INVI, en 2023 el Instituto reportó un total de 22,225 acciones de vivienda en sus dos programas sustantivos (Vivienda en Conjunto y Mejoramiento de Vivienda). Estas acciones se vieron reflejados principalmente en el otorgamiento de financiamientos para vivienda nueva con características sustentables, así como en el Otorgamiento de financiamientos para mejoramiento de vivienda y vivienda nueva progresiva, también con esquemas de sustentabilidad, entre otras.

Tabla 6 “Avance de acciones en Programas Sustantivos 2023”

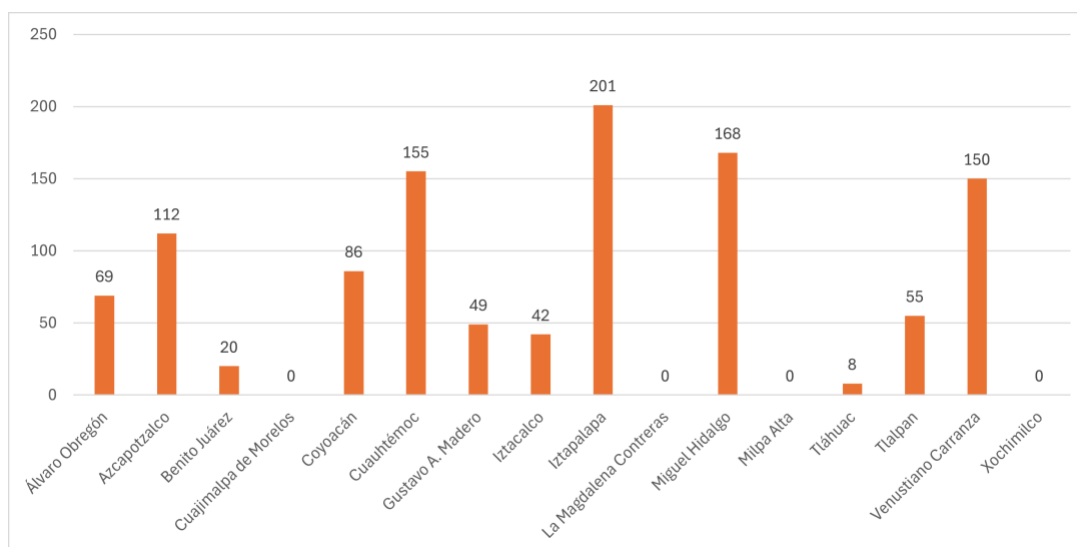
PROGRAMA	ACCIONES 2023
Vivienda en Conjunto	Realizado entre enero y diciembre del 2023
Créditos autorizados	2,637
Ayudas de renta	1,746

Viviendas con sustentabilidad	2,127
ABS para sustentabilidad	2,731
ABS por capacidad de pago	2,948
ABS a víctimas de L12 del Metro	0
Subtotal	12,189
Mejoramiento de Vivienda	
Créditos autorizados mejoramientos	6,732
Créditos autorizados vivienda progresiva	2,254
Subsidios autorizados para sustentabilidad	1,050
Subtotal	10,036
TOTAL	22,225

Elaboración propia a partir de (Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, 2023, p. 13)

Ahora conviene señalar algunos datos relevantes en cuanto a los resultados obtenidos por parte de este programa recientemente. El Instituto reportó que para el 2023 se entregó un total de 1,115 viviendas en 12 alcaldías de la CDMX. Esto se traduce a un total de 3,700 de beneficiarios capitalinos. Como se podrá observar en el gráfico correspondiente, la alcaldía que registra mayor cantidad de viviendas entregadas en 2023 fue Iztapalapa con un total de 201. Le sigue Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza con 168 y 155 viviendas respectivamente. Cuajimalpa, Magdalena Contreras, Milpa Alta y Xochimilco, alcaldías del sur de la capital que se encuentran en zonas de recarga y conservación presentan, no registran ningún tipo de entrega.

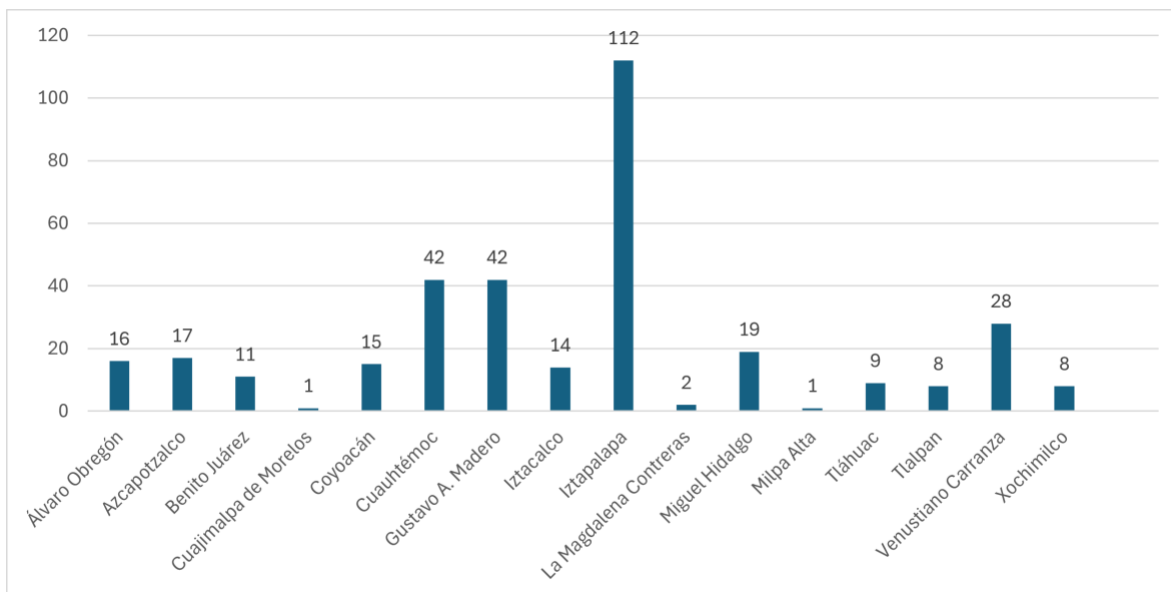
Gráfico 24. “Entrega de vivienda, INVI, 2023”



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, 2023, p. 15.

Respecto a los beneficiarios de vivienda según su origen social, puede señalarse lo siguiente. El INVI informa que durante el 2023 se registró un total de 345 solicitantes de Bolsa de Vivienda en las 16 alcaldías de la CDMX, a fin de ser considerados dentro de un proyecto de vivienda en un futuro. De acuerdo con la información proporcionada por la Institución, Iztapalapa cuenta con el registro más alto de solicitantes. Le siguen Cuauhtémoc y Gustavo A. Madero con 42 registros respectivamente.

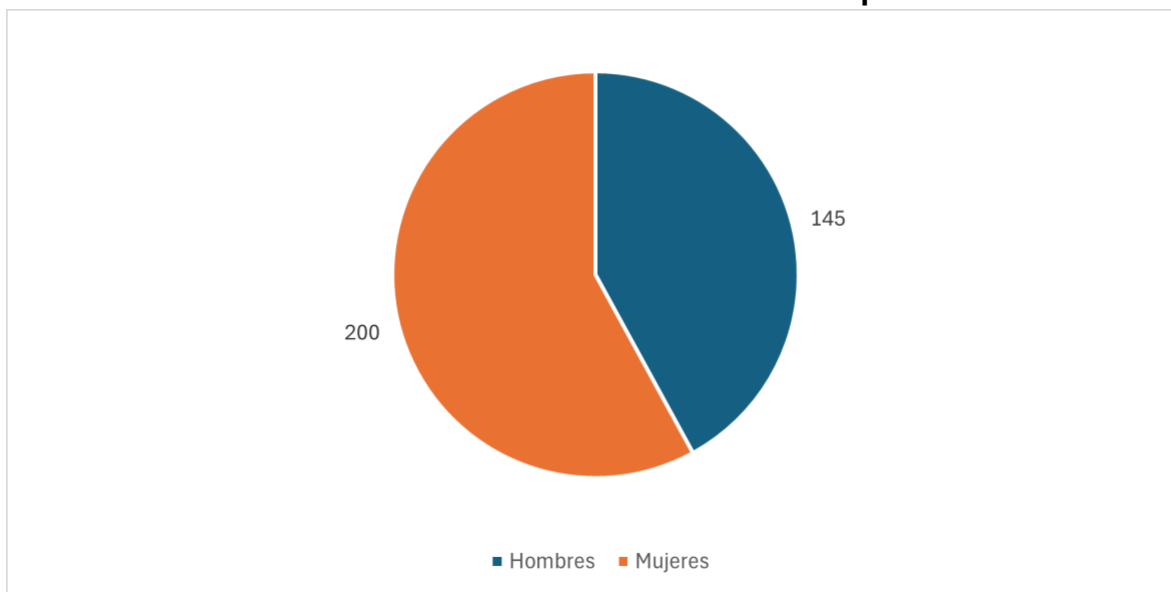
Gráfico 25. “Situación de la bolsa de vivienda”



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, 2023, p. 38.

En cuanto a la solicitud de recursos de acuerdo con el género, se puede apreciar en el gráfico correspondiente que, del total de 345 solicitantes, 200 de ellos lo componen mujeres, frente a 145 hombres.

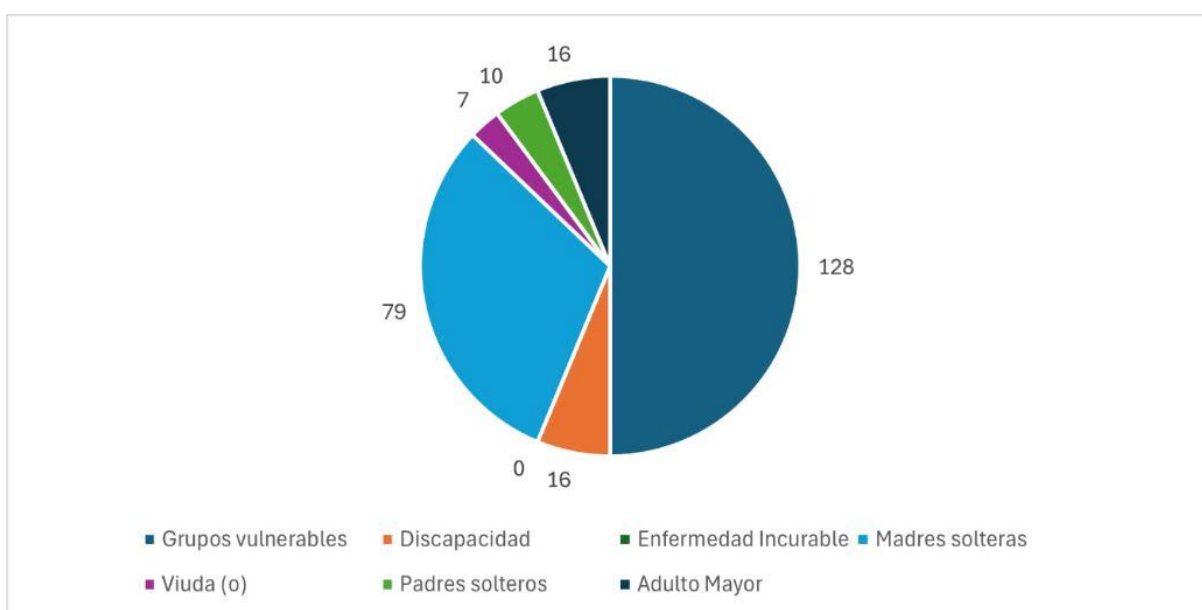
Gráfico 26. “Situación de la bolsa de vivienda por sexo”



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, 2023, p. 38.

Por otro lado, la asignación de recursos de vivienda según el origen social de los solicitantes puede apreciarse en el gráfico correspondiente. De acuerdo con el INVI, 128 personas del total de solicitantes se clasifican dentro de algún grupo vulnerable. En la siguiente gráfica se observa la distribución de dichos grupos, donde se puede observar que los más numerosos son Adulto mayor y Discapacitados.

Gráfica 27 “Situación de la bolsa de vivienda en grupos vulnerables”



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, 2023, p. 38.

Como se podrá observar en las gráficas anteriores, los resultados de los programas sociales del INVI han tenido un efecto variable en las diferentes alcaldías de la Ciudad de México. De manera considerable destaca la alcaldía Iztapalapa entre las diversas entidades que se han visto beneficiadas con los recursos del programa. No obstante, algunas otras no han sido consideradas, en parte debido a su ubicación, especialmente aquellas que se encuentran en el sur de la capital y que su territorio representa complejidades y desafíos para la planeación urbana. En cuanto a la distribución social de recursos, se puede apreciar que el programa cumple en efecto con algunos de los presupuestos base, los cuales buscan beneficiar a personas que

se encuentran fuera del proteccionismo social. En este caso, observamos que abarca una gran cantidad de individuos pertenecientes a la categoría de “Grupos vulnerables”, por lo que se puede afirmar que cumple con los objetivos sociales que se plantean estos programas.

VIII. Conclusiones

A lo largo de este trabajo se ha puesto énfasis en diferentes problemáticas que involucran la crisis de vivienda en la Ciudad de México. De manera puntual, se abordó el problema financiero de la oferta y demanda en el contexto actual de la Ciudad de México. En este apartado se detectó un incremento de los precios de vivienda y construcción, lo cual sugiere que hace falta atención en este aspecto en materia pública. El hecho de que existan pocas viviendas nuevas ocasiona un incremento en las tasas de interés de los créditos hipotecarios, una alta demanda de vivienda y, sobre todo, una falta de planeación urbana. En conjunto, estos elementos constituyen los puntos más importantes de la crisis de vivienda actual, que son ocasionados por una desatención por parte del gobierno local y federal en mantenerse a la cabeza de las iniciativas de desarrollo inmobiliario.

Al posicionar la vivienda bajo una lógica mercantil, se han socavado los principios que sostienen el derecho a la vivienda digna. Esta actitud respecto a la vivienda tuvo lugar a partir de una serie de reformas a nivel global, que impulsaron políticas neoliberales y que llevaron al sector público a ocupar el lugar de mero facilitador crediticio, ya no como agente de derecho que procurara la vivienda como bien social. De este modo, se observó que han existido una tendencia por parte del gobierno a desatender este aspecto fundamental y que en función de esto es necesario que este asuma su compromiso histórico con la sociedad respecto a hacer valer el derecho constitucional a la vivienda.

Por otra parte, se planteó el problema de la gentrificación en la Ciudad de México. Las consecuencias de este fenómeno son visibles hoy en día en el paisaje urbano y en la distribución de servicios. El desplazamiento de los pobladores originarios de sus lugares de origen, así como la insistencia en desalojos en la Ciudad de México,

plantea los principales desafíos en términos de regulación de vivienda que permita a los más desfavorecidos preservar su derecho al hogar frente a la desventaja financiera que representan los nómadas digitales.

En el siguiente apartado se analizó el proceso histórico de migración y desplazamiento que configuró la distribución socioespacial del mapa capitalino y sus alrededores. Al analizar este proceso se percibieron las barreras entre territorios que determinan hoy en día un mapa de desigualdades sociales y económicas, donde el acceso a la vivienda se ve limitado. Del mismo modo, esta configuración se ve reflejada en el acceso restringido a ciertos servicios básicos. En conjunto, ambos análisis demuestran que construir vivienda no debe limitarse al desarrollo inmobiliario, sino que debe acompañarse de una planificación urbana sustentada en los derechos humanos.

Ante este conjunto de problemáticas han surgido programas sociales de vivienda que buscan subsanar las fallas descritas que buscan subsanar las necesidades esenciales de la población joven y muchos otros ciudadanos. Aunque los programas de vivienda social son excelentes medios para cumplir las promesas de una vivienda digna para los menos favorecidos, se observó también que estos se muestran insuficientes ante la enorme demanda de vivienda que existe en la capital. En este sentido, es necesario replantear una política pública que active los mecanismos tanto públicos como privados que permitan crear acuerdos nacionales que permitan la vivienda para familias de menores ingresos. De igual modo, por parte del gobierno capitalino y federal, idear nuevas formas de posesión de vivienda distintas a la tradicional, que flexibilice y provea de prerrogativas para los menos favorecidos.

A partir de estas ideas, este trabajo pretende contribuir en lo necesario al mejoramiento de la calidad de vida de los capitalinos. Al señalar algunos problemas integrales que implican un tema tan complejo, se espera que este trabajo contribuya a orientar una planeación urbana sustentable para lograr las políticas públicas necesarias que hagan valer el derecho a la vivienda en la capital del país.

IX. Bibliografía

- Acosta, A. (2024, 18 de junio). Gobierno de la CDMX proyecta rentar vivienda a bajo costo a jóvenes trabajadores. *El Universal*.
<https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/gobierno-de-la-cdmx-proyectarentar-vivienda-a-bajo-costoa-jovenes-trabajadores/>
- Arana, L. (2024, 9 de febrero). Enero de 2024, el mejor inicio de año para la CDMX en materia de empleo formal: Martí Batres. *El Universal*.
<https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/enero-de-2024-el-mejor-inicio-deano-para-la-cdmx-en-materia-de-empleo-formal-marti-batres/>
- Bayón, M. C. (2008). Desigualdad y procesos de exclusión social. Concentración socioespacial de desventajas en el Gran Buenos Aires y la Ciudad de México. *Estudios demográficos y urbanos*, 23(1), 123–150.
<https://doi.org/10.24201/edu.v23i1.1305>
- Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo. (1987). *Nuestro futuro común*. https://www.rumbosostenible.com/wp-content/uploads/2014/06/informe_brundtland.pdf
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social [CONEVAL]. (2022). *Medición de la pobreza en México 2022*.
https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/AE_pobreza_2022.aspx
- Congreso de la Ciudad de México. (2000). *Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal*. Gaceta Oficial de la Ciudad de México 21 de febrero de 2018.
https://www.tjacdmx.gob.mx/images/Normatividad/gaceta/LEY_DE_DESARROLLO_SOCIAL_PARA_EL_DISTRITO_FEDERAL_21022018.pdf
- Consejo Económico y Social de la ONU. (2003, 27 de marzo). *LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES. Vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado*.
<https://documents.un.org/doc/undoc/gen/g03/124/16/pdf/g0312416.pdf?OpenElement>

Consejo Nacional de Población. (2015). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2015*.

https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/460251/4_Cuadro_matriz_y_fuentes.pdf

Contralínea. (2024, 6 de diciembre). Con Mancera inició proceso de gentrificación en la CDMX: Sheinbaum. *Contralínea*.

<https://contralinea.com.mx/interno/semana/con-mancera-inicio-proceso-degentrificacion-en-la-cdmx-sheinbaum/>

Crespo, A. (1964). [Review of *Sociología de la Vivienda*, por R. K. Merton, P. S. Weet, M. Jahoda, & H. S. Selvin]. *Desarrollo Económico*, 3(4), 640–642.

<https://doi.org/10.2307/3465796>

Cruz Flores, A. (2024, 28 de abril). Expulsa CDMX a 100 mil personas al año por falta de vivienda. *La Jornada*.

<https://www.jornada.com.mx/noticia/2024/04/28/capital/expulsa-cdmx-a-100-mil-personas-al-ano-por-falta-de-vivienda-5753>

DataMéxico. (2024). *Ciudad de México*. Data México. Consultado el 24 de febrero de 2024. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/ciudadde-mexico-cx>

Diego, A. (2024, 10 de julio). Todos los programas de vivienda que ofrece el gobierno de CDMX. *MVS Noticias*.

<https://mvsnoticias.com/economia/2024/7/10/todos-los-programas-devivienda-que-ofrece-el-gobierno-de-cdmx-647568.html>

El Economista. (2023, 13 de agosto). ¿Son caros o baratos los departamentos en la Ciudad de México? *El Economista*.

<https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Son-caros-o-baratos-losdepartamentos-en-la-Ciudad-de-Mexico-20230811-0076.html>

El Economista. (2024, 2 de mayo). Desempleo en México cayó al mínimo histórico de 2.3% en marzo 2024. *El Economista*.

<https://www.eleconomista.com.mx/empresas/Desempleo-en-Mexico-cayoal-minimo-historico-de-2.3-en-marzo-2024-20240502-0032.html>

El Financiero. (2022, 17 de febrero). Así puedes obtener una vivienda incluyente del programa de la CDMX. *El Financiero*.

<https://www.elfinanciero.com.mx/cdmx/2022/02/17/asi-puedes-obtener-unavivienda-incluyente-del-programa-de-la-cdmx/>

Escalona, H. (2023, 28 de mayo). En CDMX, el 47% de la población depende del empleo informal. *La Prensa*. <https://www.la-prensa.com.mx/metropoli/encdmx-el-47-de-la-poblacion-depende-del-empleo-informal-10133287.html>

Escobar, S. (2023a, 14 de agosto). Otro año de estancamiento en la construcción de vivienda: Proyectan crecimiento cero en este año. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Otro-ano-deestancamiento-en-la-construccion-de-vivienda-Proyectan-crecimiento-ceroen-este-ano-20230814-0035.html>

Escobar, S. (2023b, 16 de agosto). Mercado de la vivienda en la CDMX atraviesa su “tormenta perfecta” ante alza de precios. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Mercado-de-la-vivienda-enla-CDMX-atraviesa-su-tormenta-perfecta-ante-alza-de-precios-202308150122.html>

Escobar, S. (2024a, 16 de mayo). CMIC propone crear Fibra de vivienda en renta para personas de menores ingresos. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/CMIC-propone-crear-Fibrade-vivienda-en-renta-para-personas-de-menores-ingresos-202405160053.html>

Escobar, S. (2024b, 8 de agosto). Control de rentas en la Ciudad de México: Riesgo de gentrificación sin incentivos. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Control-de-rentas-en-la-Ciudad-de-Mexico-riesgo-de-gentrificacion-sin-incentivos-20240808->

0014.html

Escobar, S., & Gutiérrez, F. (2024, 15 de agosto). Precio de la vivienda duplica a la inflación por caída en oferta habitacional. *El Economista*.
<https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Precio-de-la-viviendaduplica-a-la-inflacion-por-caida-en-oferta-habitacional-20240814-0116.html>

Escoffié Duarte, C. L. (2024, 1 de septiembre). ¿Cómo llegamos aquí? Breve historia de la gentrificación en la CDMX. *Chilango*.
<https://www.chilango.com/gentrificacion-en-cdmx/como-llegamos-aquihistoria-de-la-gentrificacion-en-la-cdmx/>

Esquivel Hernández, M. T., & Flores Arenales, R. (2007). Análisis e implicaciones del Bando 2 : en la distribución de la población metropolitana. *Anuario de Espacios Urbanos, Historia, Cultura y Diseño*, 14, 151–176.
<https://doi.org/10.24275/OFTX1918>

Flores, C. (2024, 22 de abril). ¿Gentrificación? Éstas son las colonias en CDMX donde el precio de la renta subió más este año—Infobae. *Infobae*.
<https://www.infobae.com/mexico/2024/04/22/gentrificacion-estas-son-lascolonias-en-cdmx-donde-el-precio-de-la-renta-subio-mas-este-ano/>

Flores, P. C. (2023, 19 de septiembre). ¿Cuáles son las diferencias y similitudes entre el sismo de 1985 y 2017?. *Infobae*.
<https://www.infobae.com/mexico/2023/09/19/cuales-son-las-diferencias-y-similitudes-entre-el-sismo-de-1985-y-2017/>

Garrocho, C., Shearmur, R., Álvarez J.A., & Chávez, T. (2015). Hacia una geografía de las actividades económicas en la Ciudad de México: Métodos, conceptos, cultura y subjetividad. En Garrocho, C. & Buzai, G (eds.), *Geografía aplicada e Iberoamérica: avances, retos y perspectivas*. (pp. 431–472). El Colegio Mexiquense.

Garza, G. (1999). Globalización económica, concentración metropolitana y políticas urbanas en México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 14(2), 269.

<https://doi.org/10.24201/edu.v14i2.1046>

González Reynoso, A., & Ziccardi, A. (2012). Pobreza, escasez de agua y salud en la Ciudad de México. En *(Des)encuentros entre reformas sociales, salud, pobreza y desigualdad en América Latina* (pp. 75–100). Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales; Universidad Nacional de Quilmes.

Gutiérrez, F. (2023, 11 de agosto). Precio de la vivienda crece casi dos veces más que la inflación general; caída de la producción, la causa. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Precio-de-la-viviendacrece-casi-dos-veces-mas-que-la-inflacion-general-caida-de-la-produccionla-causa-20230810-0123.html>

Gutiérrez, F. (2024, junio 19). ¿De qué trata el programa de vivienda en renta para jóvenes de la CDMX? *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/De-que-trata-el-programade-vivienda-en-renta-para-jovenes-de-la-CDMX-20240618-0096.html>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH). 2022 Nueva serie*. (s.f.). Consultado el 28 de febrero de 2024. <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2022/>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (s.f.). *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), población de 15 años y más de edad*. Consultado el 24 de febrero de 2024. <https://www.inegi.org.mx/programas/enoe/15ymas/#documentacion>

Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. (2025, 24 de febrero). *Programas de vivienda*. Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. <https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas/programa/pvc>

Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. (2023). *Informe de Gestión 2023*. Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. <https://www.invi.cdmx.gob.mx/informes/informe-de-gestion-2023>

Instituto de Vivienda de la Ciudad de México [INVI]. (2024). *Entrega de 16 viviendas en Primer Callejón Lago Mayor No. 41*. Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

<https://invi.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/EntregaDe16ViviendasEnPrimerCallejonLagoMayor41>

Instituto de Vivienda de la Ciudad de México [INVI]. (2025). *Programa de Mejoramiento de Vivienda*. Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

<https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas/programa/pmv>

Instituto de Vivienda de la Ciudad de México [INVI], & Gobierno de la Ciudad de México. (2018). *Programa institucional de vivienda*.

Isunza Vizuet, G. (2010). Política de vivienda y movilidad residencial en la Ciudad de México. *Estudios demográficos y urbanos*, 25(2), 277–316.

<https://doi.org/10.24201/edu.v25i2.1352>

Lazcano Martínez, M. (2005). El acceso al suelo y a la vivienda de los sectores informales: El caso de la ciudad de México. *Revista INVI*, 20(54).

<https://doi.org/10.5354/0718-8358.2005.62171>

Magallanes Alva, M. H. (2021). *Los apoyos de vivienda para la CDMX*.

Moncada, N. (2024, 13 de julio). México mantiene tasa de desempleo a la baja: OCDE. *Metro Noticias*. <https://metronoticias.mx/mexico-mantiene-tasa-dedesempleo-a-la-baja-ocde/>

Mora, K. (2024). Pese a falta de agua, desarrollos inmobiliarios en CDMX siguen construyéndose. *El Sol de México*.

<https://oem.com.mx/elsoldemexico/metropoli/pese-a-falta-de-aguadesarrollos-inmobiliarios-en-cdmx-siguen-construyendose-13074354>

Naumann, S., Anzaldúa, G., Gerdes, H., Frelih-Larsen, A., Davis, M., & Sanders, M. (2011). *Assessment of the potential of ecosystem-based approaches to climate change adaptation and mitigation in Europe. Final report to the*

European Commission. Ecologic institute and Environmental Change Institute, Oxford University Centre for the Environment.

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico [OECD]. (2024, 9 de julio). *Perspectivas del empleo de la OCDE 2024. Notas de país: México*. OECD. https://www.oecd.org/es/publications/2024/06/oecd-employmentoutlook-2024-country-notes_6910072b/mexico_72216c4a.html

Ortiz, D. R., Bárcenas, H. S., & Jaimes, L. D. B. (2019). La informalidad en las zonas metropolitanas de México: Un análisis de sus principales determinantes. *Desarrollo y Sociedad*, 1(83), 219–262. <https://doi.org/10.13043/DYS.83.6>

Paquette Vasalli, C., & Yescas Sánchez, M. (2009). Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: Dos políticas en debate. *Centro-h* (3), 15-26.

Peláez, P. (2024, 30 de mayo). *Gentrificación en la Ciudad de México: Impacto y Respuesta*. Ola Branding. <https://olabranding.com/el-impacto-de-la-gentrificacion-2024/>

Ponce, K. (2025, 31 de mayo). Tasa de desempleo baja a 2.6% en abril de 2024. *Excelsior*. <https://www.excelsior.com.mx/nacional/tasa-de-desempleo-bajaa-26-en-abril-de-2024/1654946>

Rodríguez, R. B. (2015). Informalidad y precariedad laboral en el Distrito Federal. La economía de sobrevivencia. *Economía Informa*, 391, 69–84. <https://doi.org/10.1016/j.ecin.2015.05.005>

Rosales Pérez, N. (2013). *Nuevos desafíos de la planeación urbana: Pautas para la instrumentación de los principios de sostenibilidad y su aplicación al programa de desarrollo urbano de la ciudad de México*. [tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid]. Portal de Producción Científica. <https://produccioncientifica.ucm.es/documentos/5d1df61429995204f7660b36?lang=gl>

Punto por punto. (2019, 28 de junio). Con apoyo de la IP el INVI construirá vivienda de interés social. *Punto por punto*.

<https://www.puntoporpunto.com/secciones/cdmx-en-punto/con-apoyo-de-laip-el-invi-construira-vivienda-de-interes-social-pedro-sosa/>

Umaña Reyes, L. (2024, 22 de noviembre). Gentrificación en la CDMX: ¿progreso o desplazamiento?. *UNAM Global*.

https://unamglobal.unam.mx/global_revista/gentrificacion-en-la-cdmxprogreso-o-desplazamiento/

Vargas, J. D. (2024, 22 de mayo). Reflexiones sobre la gentrificación, la segregación residencial y las proyecciones inmobiliarias en la CDMX. *El Economista*.

<https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Reflexiones-sobre-lagentrificacion-la-segregacion-residencial-y-las-proyecciones-inmobiliarias-en-la-Ciudad-de-Mexico-20240521-0078.html>

Vargas, K. (2023, 1 de junio). Empleo informal en la CDMX: Menor que la media nacional, pero con la misma brecha de género. *Reporte Indigo*.

<https://www.reporteindigo.com/reporte/empleo-informal-en-la-cdmx-menorque-la-media-nacional-pero-con-la-misma-brecha-de-genero/>

Wong, A. P. (2023, 22 de diciembre). Gobierno de CDMX entrega apoyos de vivienda. *Milenio*. <https://www.milenio.com/politica/comunidad/gobierno-decdmx-entrega-apoyos-de-vivienda>

Ziccardi, A. (2009). Política de inclusión social en la Ciudad de México. En *Retos para la integración social de los pobres en América Latina* (pp. 237–257).

Es una investigación de análisis del Partido Acción Nacional en la Ciudad de México.
Registro ante el Instituto Nacional de Derechos de Autor en trámite
Partido Acción Nacional en la Ciudad de México Durango
No. 22, Col. Roma, C.P. 06400, México, CDMX.

