

Enfrentar el desafío de la vivienda en la Ciudad de México

Autora: María Elena Cruz Sauza¹

Junio 2025

Clasificación temática: Vivienda.

R E S U M E N

El acceso a una vivienda digna constituye un derecho humano fundamental reconocido tanto en instrumentos internacionales como en la legislación nacional. Sin embargo, en la Ciudad de México, este derecho enfrenta múltiples obstáculos derivados de un modelo urbano desigual, un mercado inmobiliario excluyente y una planeación territorial fragmentada. La capital del país, con más de nueve millones de habitantes y centro neurálgico de una vasta zona metropolitana, presenta uno de los contextos habitacionales más complejos de América Latina.

El déficit habitacional, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, ha dado lugar a fenómenos como el hacinamiento, la proliferación de asentamientos informales, la expulsión de poblaciones de bajos ingresos hacia la periferia y el deterioro del tejido urbano. Estos procesos se ven agravados por la especulación inmobiliaria, la falta de suelo accesible, la escasa oferta de vivienda social y la débil coordinación interinstitucional. Así, el acceso a la vivienda se convierte no solo en un problema material, sino en una expresión de la desigualdad estructural que caracteriza al modelo urbano capitalino.

.

¹ Maestra en Derecho por la UNAM, profesora de las asignaturas de Economía y Derecho Económico; Problemas Socioeconómicos de México y Derecho Electoral, en la Facultad de Derecho de la referida casa de estudios.

Contenido

1. Introducción	3
2. Justificación	5
3. Objetivos	10
Factores Estructurales.....	10
Factores sociales	11
Factores políticos	13
4. Planteamiento y delimitación del problema.....	15
Planeación y proyecciones del crecimiento poblacional	17
Sustentabilidad de las viviendas de la Ciudad de México	18
Derechos como el acceso al suelo urbano, vivienda, servicios, transporte y espacio público	20
Zonas unifuncionales e infraestructura de la CDMX.....	22
Sistemas de ahorro energético, energías renovables y medidas de prevención de riesgos ante desastres	23
Regularización de la propiedad inmobiliaria.....	24
5. Marco teórico conceptual	25
6. Formulación de hipótesis	31
7. Pruebas empíricas o cualitativas de la hipótesis.....	40
8. Conclusiones.....	48
9. Fuentes de consulta	53
Bibliografía	53
Hemerografía	53
Documentos en línea	53
Sitios de Internet.....	55
Legislación y Normativa	55

1. Introducción

El desafío de la vivienda en la Ciudad de México es multifacético, incluyendo la falta de viviendas asequibles, la expansión urbana descontrolada, la reducción del tamaño de las viviendas y los impactos ambientales. Un millón de viviendas faltan en la ciudad, lo que provoca la expulsión de personas debido a la imposibilidad de pagar alquileres. La expansión urbana ha generado asentamientos irregulares, sobreexplotación de recursos hídricos y problemas ambientales.

El déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda ocurre cuando, por una parte, a pesar de que se construyen viviendas cada año, la oferta no cubre la demanda total, especialmente en los sectores de bajos ingresos y eso genera hacinamiento, asentamientos irregulares o migración hacia zonas periféricas; y por la otra, muchas viviendas existentes carecen de servicios básicos, están construidas con materiales precarios o se ubican en zonas de alto riesgo.

La Ciudad de México presenta uno de los mercados de suelo más caros del país, especialmente en zonas céntricas y bien conectadas. La gentrificación² y la especulación elevan los precios de la vivienda, expulsando a los sectores populares hacia la periferia. Asimismo, amplios sectores de la población acceden a la vivienda mediante procesos informales, sin títulos de propiedad ni infraestructura adecuada. Muchas viviendas nuevas se construyen en zonas de reserva ecológica o de riesgo sísmico, lo que compromete la sostenibilidad y seguridad urbana, lo que genera vulnerabilidad jurídica, exclusión de servicios y riesgo ante tales fenómenos naturales.

Por otro lado, el acceso a una vivienda digna está profundamente marcado por la desigualdad social. Grupos como mujeres jefas de hogar, personas migrantes, indígenas o adultos mayores enfrentan mayores barreras de acceso.

Aunado a lo anterior, la expansión urbana ha sido desordenada, con una falta de coordinación entre autoridades locales y metropolitanas. Las políticas habitacionales muchas veces no consideran la integración con servicios públicos, transporte y empleo.

² Proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo.

Es de resaltar que las políticas de vivienda se han centrado durante décadas en el financiamiento para la propiedad individual, descuidando alternativas como el alquiler social, la vivienda cooperativa o el uso mixto del suelo; y pese a los avances normativos, como el derecho a la vivienda contemplado en la Constitución de la Ciudad de México³, su implementación efectiva es limitada.

Pero ¿qué tan apegado a la realidad está la máxima de que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades? Y qué tan real o cierto es que las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reúso y saneamiento, energía y servicios de protección civil, tal y como lo prevé la Constitución local.

Así, este trabajo de investigación tendrá como objetivo analizar los principales factores que configuran el desafío de la vivienda en la Ciudad de México, examinando sus causas estructurales, sus expresiones espaciales y sociales, así como las políticas públicas implementadas para abordarlo. A partir de un enfoque multidisciplinario, se busca aportar elementos para la comprensión crítica del fenómeno y proponer líneas de acción orientadas a la garantía efectiva del derecho a la vivienda.

La relevancia que pudiera cobrar esta investigación radica no sólo por su posible aporte académico, sino por su dimensión práctica: incidir en el debate público, enriquecer el diseño de políticas públicas y contribuir a la construcción de una ciudad donde el derecho a habitar no esté subordinado al valor del mercado, sino que, en un contexto de creciente desigualdad urbana, estudiar el desafío de la vivienda en la capital del país representa una tarea urgente y necesaria.

³ Artículo 9, Apartado E, de la [Constitución CDMX](#)

2. Justificación

La Ciudad de México enfrenta una de las crisis habitacionales más complejas del país, caracterizada por un déficit creciente de vivienda adecuada, procesos de exclusión territorial, encarecimiento del suelo, expansión desordenada hacia la periferia y vulnerabilidad social de millones de habitantes. A pesar de los esfuerzos normativos por reconocer el derecho humano a una vivienda digna —como lo establece la Constitución de la Ciudad de México y diversos tratados internacionales ratificados por el Estado mexicano—, su cumplimiento efectivo continúa siendo limitado y desigual.

El análisis de este fenómeno no sólo es pertinente desde una perspectiva urbanística, sino también desde enfoques jurídicos, sociales y económicos. Comprender los factores estructurales que agravan el problema habitacional permite además de diagnosticar el estado actual, cuestionar las lógicas de mercado, planeación y gobernanza que lo han reproducido. Por otra parte, identificar experiencias alternativas —como la vivienda cooperativa, el alquiler o la producción sociales del hábitat— ofrece la posibilidad de construir propuestas innovadoras y viables para una ciudad más justa.

El derecho a la vivienda es un derecho humano ampliamente reconocido en el ámbito internacional y recogido en el derecho positivo mexicano. Los instrumentos internacionales en donde se reconoce son la Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH)⁴; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)⁵; y la Carta de la Organización de Estados Americanos⁶.

El primero de los documentos internacionales (DUDH), establece en su artículo 25, que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, a ella y a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios. Tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

⁴ Consultar artículo 25 en <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

⁵ Consultar artículo 11 en <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

⁶ Consultar artículo 34 en https://www.oas.org/xxxivga/spanish/basic_docs/carta_oea.pdf

Por su parte, el PIDESC en su artículo 11, establece que los Estados Parte reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

Finalmente, la Carta de la Organización de Estados Americanos, señala en el artículo 34, inciso k), que los Estados miembros convienen en que la igualdad de oportunidades, la eliminación de la pobreza crítica y la distribución equitativa de la riqueza y del ingreso, así como la plena participación de sus pueblos en las decisiones relativas a su propio desarrollo, son, entre otros, objetivos básicos del desarrollo integral. Para lograrlos, convienen asimismo en dedicar sus máximos esfuerzos a la consecución de las siguientes metas básicas, entre otras, la vivienda adecuada para todos los sectores de la población.

Estas máximas internacionales han sido acogidas en el ordenamiento nacional, por lo que en el artículo 4º, párrafo octavo de la constitución federal⁷, se estableció que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Y la constitución de la Ciudad de México, además de recoger este derecho, consideramos que también lo amplió al establecer en su artículo 9, apartado E, lo siguiente:

E. Derecho a la vivienda

- 1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.*
- 2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reúso y saneamiento, energía y servicios de protección civil.*

⁷ Ver artículo 4º de la [Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos](#).

3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.

Las Unidades Habitacionales tendrán un presupuesto público para fortalecer su mejoramiento y mantenimiento, priorizando las de interés social, cuya asignación en cada ejercicio presupuestal será determinada de conformidad con las reglas de operación que se emitan.

La disposición constitucional citada advierte la importancia del tema de la vivienda en la Ciudad, y justamente por ello, es que se considera indispensable analizar a detalle este precepto. Comencemos por entender cada concepto.

- **Accesibilidad:** La vivienda debe estar disponible para todos, sin discriminación. Esto implica eliminar barreras físicas, económicas o sociales que impidan a ciertos grupos (como personas con discapacidad, adultos mayores, mujeres, o comunidades indígenas) acceder a una vivienda digna.
- **Asequibilidad:** El costo de la vivienda (compra, renta o mantenimiento) no debe comprometer el acceso a otros derechos fundamentales como alimentación, salud o educación. Una vivienda es asequible cuando el gasto en ella es proporcional al ingreso familiar.
- **Habitabilidad:** La vivienda debe ofrecer condiciones adecuadas de espacio, ventilación, iluminación, temperatura, seguridad estructural, protección frente a la humedad, y acceso a servicios esenciales (agua, saneamiento, electricidad).
- **Adaptación cultural:** La vivienda debe respetar y reflejar la identidad, cultura, modo de vida y prácticas comunitarias de sus habitantes. Por ejemplo, en comunidades indígenas o rurales, esto puede implicar el uso de materiales tradicionales y diseños arquitectónicos específicos.
- **Tamaño suficiente:** La vivienda debe tener suficiente espacio habitable para todos los miembros del hogar, evitando condiciones de hacinamiento. Esto implica dormitorios separados según género y edad cuando sea necesario, y áreas para la convivencia y el descanso.
- **Diseño seguro:** El diseño arquitectónico y urbano debe proteger la integridad física y psicológica de las personas. Esto abarca desde la estructura de la edificación hasta la seguridad frente a riesgos naturales o sociales (derrumbes, inundaciones, delincuencia, etc.).
- **Ubicación segura:** La vivienda debe estar situada en un lugar que permita el acceso a fuentes de empleo, servicios de salud, educación, transporte público y participación social. Además, debe estar libre de amenazas ambientales o peligros

(como estar cerca de basureros, fábricas contaminantes, o zonas sísmicas o inundables sin medidas de mitigación).

Estos son algunos ejemplos de la inobservancia de estos principios en materia de vivienda: Cuando las personas con discapacidad enfrentan todos los días barreras físicas para acceder a viviendas, como la falta de elevadores o rampas en unidades habitacionales populares (ubicadas en la mayoría de las Alcaldías de la ciudad), podemos decir que son **inaccesibles**.

La asequibilidad, en muchas zonas de la CDMX, específicamente las colonias céntricas ubicadas en las Alcaldías Benito Juárez y Cuauhtémoc, los precios de renta y compra de inmuebles han aumentado en demasía y por distintos motivos, los más comunes el acceso a los servicios públicos (transporte, parques, escuelas, centros de salud, lugares de cultura y esparcimiento, entre otros) y por procesos de gentrificación, desplazando a personas de bajos ingresos a la zona conurbada de la Ciudad (municipios colindantes con el Estado de México, donde el suelo es más barato pero los servicios son escasos).

La habitabilidad, adaptación cultural y tamaño suficiente son otro reto. En colonias como Tepito o en asentamientos irregulares de Tláhuac, muchas viviendas carecen de ventilación adecuada, presentan hacinamiento, filtraciones, materiales precarios o falta de acceso continuo al agua potable, afectando la salud y seguridad de sus habitantes. Por su parte, comunidades indígenas residentes en Milpa Alta o Xochimilco han visto afectado su modo de vida tradicional, pues algunos de los programas de vivienda implementados años atrás, no respetaron sus formas de organización, sus materiales de construcción, e incluso, su relación con la tierra para el cultivo.

Otra problemática y no menor, sin duda es el tamaño que siempre resulta insuficiente. Muchas viviendas en la CDMX, especialmente las promovidas por desarrolladoras inmobiliarias en la última década, son "viviendas mínimas" de 35 m² o menos. En familias con más de tres integrantes, esto genera hacinamiento y sin duda, afecta el bienestar físico y emocional de las personas.

Finalmente, y por cuanto al diseño y ubicación seguras, tenemos que después del sismo de 2017, se evidenció que múltiples edificios, como algunos en la delegación Benito Juárez,

colapsaron por fallas en el diseño estructural y corrupción en permisos de construcción⁸, lo que puso en riesgo la vida de sus ocupantes. En zonas como Santa Fe o Tlalpan, algunas viviendas se han construido sobre barrancas, minas o rellenos sanitarios, lo cual representa un riesgo geológico. Además, muchas viviendas de interés social están ubicadas en zonas alejadas de centros laborales y servicios básicos, generando dependencia del transporte y mayor gasto familiar.

Así, resulta necesario estudiar la importancia de aplicación de estos principios como ejes de orientación de las políticas públicas en materia de vivienda y de darse, cuál sería la relevancia o impacto social que tendrían en los habitantes de esta Ciudad capital.

⁸ Ver nota del El Universal, [*Edificios nuevos, entre los colapsados del 19-S.*](#)

3. Objetivos

Para poder entender o advertir la importancia y necesidad de contar con una vivienda, es pertinente, por una parte, analizar los factores estructurales, sociales y políticos que configuran el desafío de la vivienda en la Ciudad de México, con el fin de identificar propuestas viables que permitan garantizar el derecho de sus habitantes a la vivienda digna; y por la otra, examinar las causas históricas y actuales del déficit habitacional, identificando los principales actores involucrados en el desarrollo urbano y en el mercado de la vivienda; evaluar las políticas públicas de vivienda implementadas en las últimas décadas; y finalmente, explorar alternativas de solución basadas en modelos sostenibles, equitativos e inclusivos.

Factores Estructurales

Los factores estructurales de la vivienda en la Ciudad de México son elementos de fondo que configuran y condicionan de manera persistente el acceso, calidad y disponibilidad de vivienda. Estos factores tienen raíces históricas, económicas, jurídicas, sociales y territoriales.

El crecimiento urbano desordenado y expansión periférica son característica del crecimiento disperso y poco planificado de la Ciudad, con una alta concentración urbana en el centro y una expansión hacia municipios conurbados del Estado de México, lo que ha fomentado asentamientos informales o irregulares en zonas de alto riesgo (barrancas, laderas, zonas de recarga hídrica), donde no hay servicios urbanos suficientes. Aunado a ello, la brecha entre ingresos altos y bajos limita el acceso equitativo a la vivienda, haciendo que las clases trabajadoras no pueden adquirir vivienda formal en zonas bien ubicadas, obligándose a vivir en condiciones precarias, y en muchos casos, sin seguridad jurídica de la tenencia.

La vivienda se ha convertido en un bien especulativo, influido por intereses del mercado inmobiliario, fondos de inversión y desarrolladores privados. Esto provoca gentrificación en las zonas céntricas de la Ciudad, como en donde se ubican las colonias (Roma, Condesa, Doctores, encareciendo así, el costo del suelo. En ese mismo orden, la planeación urbana se ha fragmentado, al hacer cambios frecuentes en normas de uso de suelo y la implementación de programas delegacionales que favorecen intereses particulares, sin dejar de lado la falta de cumplimiento en normas de construcción que también afecta la seguridad estructural de muchas edificaciones.

El déficit de vivienda social es otro factor estructural, el Estado ha reducido su participación directa en la construcción de vivienda popular, dejando esta función al sector privado o a los propios habitantes (autoconstrucción). Las viviendas de interés social disponibles muchas veces no cumplen criterios de ubicación o habitabilidad adecuados. La vivienda y el desarrollo urbano rebasan los límites políticos de la Ciudad y no existe una gobernanza metropolitana efectiva con los municipios colindantes del Estado de México, existiendo vacíos normativos y carencia de una visión integral del territorio.

Finalmente, otros dos factores, la tenencia irregular del suelo y los riesgos ambientales y la vulnerabilidad sísmica. Gran parte del suelo urbano en la capital del país es de origen ejidal o comunal, sobre todo en alcaldías como Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta, lo que genera incertidumbre legal para las personas que habitan estas zonas, pues no pueden acceder a créditos ni servicios formales. La ciudad está ubicada en una zona sísmica y presenta hundimientos diferenciales por la sobreexplotación del acuífero y el tipo de suelo arcilloso, inestable. La mayoría de las viviendas capitalinas no cumplen con las normas técnicas para hacer frente a estos riesgos.

Factores sociales

Los factores sociales de la vivienda en la Ciudad de México hacen referencia a aquellas condiciones culturales, demográficas y comunitarias que influyen en el acceso, uso, calidad y significado de la vivienda. A diferencia de los factores estructurales, que responden a condiciones sistémicas y de política pública, los factores sociales se centran en cómo las personas y comunidades viven, perciben y construyen su entorno habitacional.

La vivienda es algo más que un espacio habitado, es el resultado de la interacción constante de intereses, conocimientos e intenciones y de la forma en cómo socialmente se define la protección, el abrigo, el ritual, la necesidad y el hogar, es un exponente de los valores esenciales de un grupo humano, de sus prácticas sociales y su cultura.⁹ Cuando éstos componentes no son considerados en la producción o intervención de la vivienda, el entorno habitacional impide la realización personal del habitante, y por ende, se afecta uno de los objetivos del enfoque de derechos humanos, la aceptabilidad de la vivienda, la cual implica que los medios y los contenidos seleccionados para concretar el derecho a la vivienda sean adecuados para las personas a quienes están dirigidos. Este elemento está integrado por dos subdimensiones: la adecuación cultural y adaptabilidad. La primera compromete la

⁹ PICHARDO JUÁREZ Miguel, [La vivienda como representación cultural](#); Revista *Bitácora Arquitectura-UNAM*; ISSN-e 2594-0856, No. 32, 2016 (ejemplar dedicado a: El Habitar Doméstico), págs. 96.

viabilidad de expresar la identidad cultural al construir, adquirir o habitar la vivienda. La segunda se relaciona con la modernidad y refiere la posibilidad de habitar una vivienda que responda a los cambios en una escala macrosocial. En ambos casos, el punto nodal son las personas que habitan la vivienda y, por ello, la aceptabilidad es una dimensión personal y subjetiva del derecho en la medida en que involucra la aprobación que los habitantes dan a sus viviendas.¹⁰

Lo anterior guarda estrecha relación con la heterogeneidad demográfica y composición del hogar, existen múltiples formas de organización familiar: familias extensas, monoparentales¹¹, parejas jóvenes, personas solas, con alguna discapacidad o adultas mayores. Las viviendas disponibles no siempre se ajustan a estas necesidades, lo que genera hacinamiento o infrautilización del espacio.

La migración interna y externa es otro factor social, muchos migrantes se establecen en asentamientos informales o en zonas periféricas por falta de recursos, generando presión sobre el suelo urbano. Las políticas de vivienda no reconocen ni priorizan estas realidades.

Por otra parte, la autoconstrucción refleja resiliencia social pero también vulnerabilidad estructural. En muchos casos, se basa en redes de solidaridad familiar y vecinal. Una proporción significativa de las viviendas ha sido construida por los propios habitantes, sin apoyo técnico.

La estigmatización territorial y segregación social; son factores sociales determinantes de la vivienda en la ciudad capital. Algunas colonias, zonas o unidades habitacionales como Tepito, Gustavo A. Madero, Iztapalapa y Tláhuac, han sido estigmatizadas como “peligrosas”, limitando oportunidades de empleo, inversión o servicios públicos en esos lugares, por un lado, y por el otro, esa estigmatización refuerza la segregación socioespacial, aislando a ciertos grupos en zonas marginadas.

La identidad cultural y arraigo y la percepción del espacio y sentido de pertenencia son factores sociales que se deben tomar en cuenta en la planeación, diseño y edificación de la vivienda urbana de la Ciudad de México. Para muchas comunidades, por ejemplo, pueblos originarios en Xochimilco o Milpa Alta, la vivienda está íntimamente ligada a formas

¹⁰ MONTERRUBIO REDONDA Jasmín Anavel, [La adecuación cultural como componente del derecho a la vivienda: Propuesta de indicadores de impacto](#); Departamento de Sociología de la Universidad Autónoma Metropolitana; Proyecto 1144; México 2022; p 4.

¹¹ Las mujeres, en especial jefas de familia o en situación de violencia, enfrentan mayores dificultades para acceder a vivienda segura y estable. Ver Boletín [Mujeres y acceso a la vivienda](#).

de vida agrícola, usos y costumbres. Los programas de vivienda que no reconocen esta dimensión provocan pérdida de identidad y ruptura del tejido comunitario. El valor de la vivienda no es sólo físico o económico, sino también simbólico: representa seguridad, futuro, dignidad. La falta de certeza en la tenencia o la amenaza de desalojo afecta la estabilidad emocional y social de las familias.

La participación social en decisiones urbanas es muy menor, la población raramente es consultada en procesos de planeación urbana, construcción o regularización de vivienda, lo que genera desconfianza institucional, conflictos sociales y baja apropiación del espacio.¹² Por último la violencia y seguridad comunitaria son otro factor social, ya que, en algunas zonas, la inseguridad o presencia del crimen organizado ha generado desplazamiento interno o deterioro del entorno habitacional. La vivienda deja de ser un espacio seguro y pasa a representar un riesgo cotidiano.

Los factores sociales muestran que el problema de la vivienda en la Ciudad de México no se limita al acceso físico a un inmueble, sino que implica condiciones de dignidad, pertenencia, arraigo y equidad social. Una política de vivienda efectiva debe incorporar estas dimensiones para ser verdaderamente transformadora.

Factores políticos

Los factores políticos se relacionan con decisiones, omisiones o dinámicas de poder que influyen en la formulación, aplicación y supervisión de políticas públicas. Estos factores reflejan cómo las prioridades gubernamentales, la coordinación institucional y los intereses políticos moldean el acceso y la calidad de la vivienda en la ciudad. Las políticas reactivas en materia de vivienda implementadas en la Ciudad de México han sido discontinuas y sin visión de largo plazo. No existe una estrategia integral que articule suelo, financiamiento, servicios urbanos y acceso equitativo, por ejemplo. Predomina una lógica cuantitativa (número de viviendas construidas) sobre la cualitativa (habitabilidad, ubicación, entorno).

La fragmentación institucional es otro factor político que incide en el tema del hábitat capitalino. Los organismos que intervienen en el tema, tales como el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), Alcaldías, el gobierno federal a través del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y

¹² Actualmente existe el [Presupuesto Participativo](#), que es un instrumento, mediante el cual la ciudadanía ejerce el derecho a decidir sobre la aplicación del recurso que otorga el Gobierno de la Ciudad, para que sus habitantes optimicen su entorno, proponiendo proyectos de obras y servicios, equipamiento e infraestructura urbana, y, en general, cualquier mejora para sus unidades territoriales.

Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Instituto Nacional del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), no guardan una real ni eficiente coordinación entre sí, ni tampoco agendas comunes, lo que provoca duplicidades, vacíos regulatorios y obstáculos para los habitantes.

De igual forma, el uso político de los programas de vivienda ha sido utilizado como herramienta clientelar o electoral, priorizando beneficios a aliados políticos o redes corporativas lo que distorsiona la asignación de recursos y excluye a quienes más lo necesitan. Asimismo, la regulación urbana ha sido influenciada por grandes desarrolladores inmobiliarios que presionan por cambios en los usos de suelo, densificación o construcción en zonas protegidas; y como ya se mencionó, se generan procesos de gentrificación, especulación y desplazamiento, especialmente en zonas centrales.

Otro aspecto muy importante son los cambios frecuentes al Programa General de Desarrollo Urbano¹³ y a los programas delegacionales generan incertidumbre jurídica y discrecionalidad. Algunas normas son utilizadas para favorecer proyectos específicos, en lugar de planificar con criterios técnicos y sociales.

El tema de la vivienda de la Ciudad de México no puede abordarse sólo dentro de sus límites, ya que la ciudad forma parte de una región metropolitana. La ausencia de una instancia efectiva de coordinación con municipios del Estado de México limita una gestión territorial coherente.

Los factores políticos muestran que la crisis de vivienda en la CDMX no es sólo resultado de fallas técnicas o económicas, sino de decisiones políticas estructurales que priorizan intereses particulares sobre el bienestar colectivo. Resolver la problemática implica reformar las instituciones, garantizar la transparencia, fomentar la participación ciudadana y construir una política pública centrada en el derecho a la Ciudad.

¹³ Es un instrumento para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, que determina la política, la estrategia y las acciones del desarrollo urbano, así como las bases para expedir los Programas de los subsecuentes ámbitos de aplicación. Es un factor fundamental para promover y estimular la participación de todos los agentes sociales interesados en mejorar la capacidad productiva de la Ciudad de México. Consultar [SEDUVI](#).

4. Planteamiento y delimitación del problema

La palabra “desafío” proviene del latín *disfidare*, que significa “perder la confianza” o “atreverse”.¹⁴ Originalmente se refería a un reto o combate, especialmente en el contexto de duelos medievales. Hoy, se usa en un sentido más amplio, para designar cualquier situación que requiere valentía, decisión y superación. Un desafío es una tensión entre lo que es y lo que debería ser, que exige acción consciente y transformadora. Reconocer un desafío no es sólo identificar un problema, sino también asumir el compromiso de enfrentarlo con visión crítica y constructiva.

Y justo esto último es lo que pretende esta investigación, identificar cuál o cuáles son los problemas de vivienda en la Ciudad de México; y cómo se puede enfrentar con visión crítica y constructiva (análisis, atención y posible solución) y con ello dar cumplimiento al mandato constitucional que ordena garantizar el derecho humano a la vivienda a los habitantes de esta Ciudad capital, pues el derecho humano a una vivienda adecuada no se agota simplemente con contar con una, sino que, además de que contenga las características deseadas, implica una mejora continua y un seguimiento en el tiempo.

Se dijo en líneas anteriores, que el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, definió el derecho a la vivienda como el derecho a vivir en algún lugar en seguridad, paz y dignidad. Es decir, el derecho a la vivienda más allá del simple espacio físico en donde ésta se ubique, sino que atañe a cómo es, qué tiene, qué carece, cuántos y cómo la habitan, entre otros muchos más aspectos.

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano local¹⁵ dice que su objeto es establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la capital del país.

De igual forma establece en su artículo 2º, fracción I, que se deberá planear el desarrollo urbano con base en proyecciones del crecimiento poblacional de la Ciudad de México, a fin de garantizar la sustentabilidad, mediante el ejercicio de los derechos de sus habitantes al

¹⁴ De desafiar “retar a un combate”, del des más el antiguo afiar “dar palabra de no hacer daño”, de a más fiar “asegurar que se cumplirá”, del latín vulgar fidare, del latín fidere “confiar”. Consultar [Academia Mexicana de la Lengua](https://www.academia.edu/11111111).

¹⁵ Consultable en <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/0f196ec439d71c3ff5a57ffd1b85a720a8f71c8e.pdf>

suelo urbano, a la vivienda, a la calidad de vida, a la infraestructura urbana, al transporte, a los servicios públicos, al patrimonio cultural urbano, al espacio público, al esparcimiento y a la imagen urbana y su compatibilidad con el sistema de planificación urbana de la misma Ciudad.

En la fracción VI del mismo artículo segundo, señala que se debe limitar la existencia de zonas unifuncionales, a través del fomento del establecimiento de áreas geográficas con diferentes usos del suelo, que permita una mejor distribución poblacional, la disminución de traslados y el óptimo aprovechamiento de servicios públicos e infraestructura urbana y la compatibilidad de la expansión urbana con la sustentabilidad ambiental, social y económica.

Por su parte, en las fracciones VII y VIII, establecen que se debe planear el desarrollo urbano, considerando la instalación de sistemas de ahorro de energía, el aprovechamiento de energías renovables y el enfoque para reducir la vulnerabilidad, aumentar la resiliencia, prevención y reducción del riesgo en desastres naturales; así como otorgar mayor certidumbre al tráfico inmobiliario, a través del establecimiento de mecanismos administrativos que faciliten la regularización de la propiedad inmobiliaria.

Es decir, que el desarrollo urbano de la Ciudad de México debe planearse con base en proyecciones del crecimiento poblacional, garantizando la sustentabilidad y el ejercicio de derechos como el acceso al suelo urbano, vivienda, servicios, transporte y espacio público. Se debe evitar la existencia de zonas unifuncionales¹⁶ fomentando la mezcla de usos de suelo para mejorar la distribución poblacional y el aprovechamiento de la infraestructura. Además, se deben incorporar sistemas de ahorro energético, energías renovables y medidas de prevención de riesgos ante desastres; así como facilitar la regularización de la propiedad inmobiliaria para dar certidumbre al tráfico inmobiliario¹⁷.

Aquí es donde comienza nuestro análisis, ¿se planea con base en proyecciones del crecimiento poblacional? ¿se garantiza la sustentabilidad de las viviendas? ¿cómo se ejercen los derechos como el acceso al suelo urbano, vivienda, servicios, transporte y

¹⁶ Son áreas del territorio urbano destinadas exclusivamente a un solo uso del suelo, como puede ser: habitacional (residencial); comercial; industrial; de servicios; institucional (escuelas, hospitales, oficinas gubernamentales, etc.).

¹⁷ El tráfico inmobiliario se refiere al conjunto de transacciones, operaciones y movimientos legales y comerciales relacionados con la propiedad, compraventa, renta o transferencia de bienes inmuebles, como terrenos, casas, departamentos, edificios o locales comerciales.

espacio público? ¿realmente se evita la existencia de zonas unifuncionales, se aprovecha la infraestructura? ¿cómo se incorporan los sistemas de ahorro energético, energías renovables y medidas de prevención de riesgos ante desastres? ¿cómo se facilita la regularización de la propiedad inmobiliaria?

Planeación y proyecciones del crecimiento poblacional

La planeación es un proceso técnico, estratégico y participativo mediante el cual se definen objetivos, se anticipan necesidades futuras y se diseñan políticas, acciones y recursos para orientar el desarrollo de un territorio. En el contexto urbano, la planeación busca ordenar el crecimiento de las ciudades, promover el uso eficiente del suelo y garantizar el acceso equitativo a servicios, infraestructura y vivienda.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México¹⁸, es la encargada de implementar los diversos instrumentos para la planeación y su gestión en términos urbanos. Para ello se supone que debe existir un documento rector¹⁹, que sea un instrumento de observancia obligatoria para el sector público y regulatorio e indicativo para los demás sectores, al que se sujeten los planes, programas, políticas y proyectos públicos de la Ciudad de México. Sus objetivos, estrategias y metas deben incorporarse a la programación y ejecución presupuestal del Gobierno de la Ciudad.

La planeación y proyecciones del crecimiento poblacional en la Ciudad de México indican una tendencia hacia el envejecimiento de la población y una disminución en el número de niños y adolescentes. Según el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la CDMX, se espera que para 2030 la población total de la ciudad alcance los 9,440,380 habitantes.²⁰

En cuanto a la distribución poblacional por alcaldía, las proyecciones para 2030 señalan que Iztapalapa seguirá siendo la más poblada, con aproximadamente 1,723,707 habitantes, seguida por Gustavo A. Madero con 1,164,267 y Álvaro Obregón con 729,742. En contraste, Milpa Alta se mantendrá como la alcaldía menos poblada, con alrededor de 126,337 habitantes.²¹ Estas tendencias demográficas subrayan la necesidad de una planificación

¹⁸ Consultable en <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana>

¹⁹ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, consultable en http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231_PGDU.pdf

²⁰ Ver nota de *La Jornada* [En 2030, dos de cada 10 habitantes de la CDMX tendrá más de 60 años](#)

²¹ JUÁREZ Goyri Alberto, [El cambio poblacional de la CDMX en 10 años](#). Página 9.

urbana integral que aborde las desigualdades en la distribución de servicios y recursos, y que se adapte a las cambiantes necesidades de la población de la CDMX.

Cabe destacar y como ya se revisó, la planeación de la vivienda en la Ciudad de México, se fundamenta en proyecciones del crecimiento poblacional, tal como lo establece la Ley de Desarrollo Urbano, la cual señala que el desarrollo urbano debe planearse considerando las proyecciones del crecimiento poblacional de la ciudad, con el objetivo de garantizar la sustentabilidad y el ejercicio de los derechos de los habitantes al suelo urbano, a la vivienda, a la calidad de vida, a la infraestructura urbana, al transporte, a los servicios públicos, al patrimonio cultural urbano, al espacio público, al esparcimiento y a la imagen urbana, en compatibilidad con el sistema de planificación urbana de la ciudad.

Sin embargo, en la práctica, la implementación de estas proyecciones en la planificación de vivienda enfrenta desafíos día con día, pues a pesar de los marcos normativos existentes, la ciudad ha experimentado un crecimiento urbano desordenado, con una expansión hacia zonas periféricas que carecen de servicios adecuados y una infraestructura suficiente, dando como resultado asentamientos informales y en un déficit de vivienda adecuada para una parte significativa de la población. Aunado a ello, la falta de coordinación entre las distintas entidades gubernamentales y la ausencia de una visión integral en la planificación urbana han limitado la efectividad de las políticas de vivienda basadas en proyecciones demográficas.

Un desafío sin duda es fortalecer la aplicación de estas proyecciones en la toma de decisiones y en la ejecución de programas de vivienda para abordar de manera efectiva las necesidades habitacionales de la población en crecimiento.

[Sustentabilidad de las viviendas de la Ciudad de México](#)

La sustentabilidad en una vivienda implica que esta sea diseñada, construida y habitada de manera que minimice su impacto ambiental, promueva la eficiencia en el uso de recursos y contribuya al bienestar social y económico de sus ocupantes. Es decir, una vivienda sustentable además de ser adecuada física y funcionalmente también debe ser respetuosa con el entorno y equitativa en términos de acceso y habitabilidad.

En términos prácticos, esto significa que la vivienda debe aprovechar al máximo la luz natural y la ventilación, utilizando materiales locales o reciclables, debe contar con sistemas de ahorro de agua y energía, y estar integrada en un entorno urbano que facilite la movilidad

sostenible, el acceso a servicios y la cohesión social. Además, debe estar ubicada en zonas bien conectadas, para evitar la expansión urbana innecesaria y contribuir a la reducción de emisiones contaminantes.

La sustentabilidad también implica un enfoque social. La vivienda debe ser asequible, segura, adaptada a las necesidades culturales de sus habitantes y construida bajo esquemas que promuevan la equidad y la inclusión. Convirtiéndose en un elemento clave para construir ciudades resilientes, más justas y con una mejor calidad de vida para todas las personas.

El gobierno de la CDMX ha adoptado medidas para fomentar la construcción y rehabilitación de viviendas sustentables. Una de las iniciativas destacadas es el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente, que impulsa la edificación de viviendas dignas en zonas con infraestructura existente, evitando así la expansión urbana desordenada.

En la Ciudad de México existe la [Norma 26](#) dirigida a los Desarrollos Inmobiliarios generados por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México²² y/o Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V., en su calidad de Entidad Paraestatal del Gobierno de la Ciudad de México, y aplica en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo habitacional,; habitacional con comercio; habitacional con oficinas; habitacional mixto y centro de barrio, con el objetivo de lograr un mejor aprovechamiento del territorio y garantizar el rescate y mejoramiento del Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad.

Esta norma es un instrumento de desarrollo urbano que busca favorecer la vivienda sustentable, ahorradora de energía y agua con el principal objetivo de que los capitalinos no se desplacen fuera de la Ciudad. Estas viviendas se ubican en las alcaldías con una gran cantidad de servicios a distancias cortas y de fácil acceso, como escuelas, centros de salud, espacios y transporte público. La intención de esta Norma es un crecimiento justo y equilibrado y hacer realidad el derecho vivienda para todos.

Los criterios de sustentabilidad establecidos en la Norma 26 son los siguientes²³:

²² Consultable en <https://www.invi.cdmx.gob.mx/>

²³ Elaboración propia con datos de <https://www.servimet.cdmx.gob.mx/proyectos/vivienda-norma-26>

Vivienda tipo "C" ²⁴	Pedios con superficie de hasta 500 m ²	Pedios con superficie entre 501 m ² y 1,000 m ²	Pedios con superficie entre 1001 m ² y 3,000 m ²	Pedios con superficie entre 3001 m ² y 5,000 m ²	Pedios con superficie mayor a 5,000 m ²
Ahorro de agua	25%	25%	25%	25%	30%
Ahorro de energía	25%	25%	25%	25%	30%
Área libre de construcción	25%	25%	30%	30%	35%
Porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para amenidades	1%	2%	3%	4%	5%

La promoción de este tipo de viviendas es para que se incorporen criterios de eficiencia tecnológica, energética o ahorro de recursos, que contribuyan a mitigar los efectos del cambio climático y que ofrezcan una mejor calidad de vida para los habitantes de la Ciudad de México.

Derechos como el acceso al suelo urbano, vivienda, servicios, transporte y espacio público

El ejercicio efectivo del derecho al acceso al suelo urbano, a la vivienda, a los servicios, al transporte y al espacio público en la Ciudad de México implica tanto la existencia de marcos normativos y políticas públicas que los reconozcan y garanticen, como la posibilidad real de las personas y comunidades para demandarlos, ejercerlos y apropiarse de ellos. Sin embargo, en la práctica, estos derechos suelen estar mediados por condiciones socioeconómicas, decisiones políticas, intereses privados y desigualdades históricas que obstaculizan su cumplimiento pleno.

El derecho al acceso al suelo urbano, a la vivienda, a los servicios públicos, al transporte y al espacio público representa una dimensión fundamental del derecho a la ciudad y de la justicia social. Sin embargo, este derecho no se ejerce de manera equitativa, ya que está profundamente condicionado por las desigualdades socioeconómicas, la lógica de mercado en la gestión del territorio y la fragmentación de las políticas públicas.

El acceso al suelo urbano es el punto de partida para ejercer otros derechos urbanos. En la práctica, el suelo bien ubicado y dotado de servicios tiende a concentrarse en manos de actores con alto poder adquisitivo o de influencia inmobiliaria, mientras que los sectores populares son desplazados a zonas periféricas, de menor valor comercial pero también con

²⁴ La "vivienda tipo C" se refiere a un tipo de vivienda que se construye en áreas urbanas y que puede ser parte de un programa de vivienda social o de mejoramiento de vivienda.

menor accesibilidad, equipamiento y calidad ambiental. La ausencia de políticas eficaces de gestión del suelo, como la reserva de terrenos para vivienda social o la regulación de la especulación, agrava esta exclusión estructural.

El derecho a la vivienda está íntimamente vinculado con la localización y la integración urbana. No basta con tener un techo; una vivienda digna debe estar bien ubicada, contar con servicios adecuados y ofrecer seguridad jurídica en la tenencia. Sin embargo, miles de familias en la capital habitan viviendas precarias, hacinadas, sin escrituras o en zonas de riesgo, reflejo de un modelo urbano que ha priorizado la rentabilidad sobre el bienestar.

En cuanto a los servicios públicos —agua potable, drenaje, energía, recolección de residuos—, persisten desigualdades notables en su cobertura y calidad. Zonas centrales y de mayor valor reciben servicios eficientes, mientras que colonias populares, pueblos originarios y asentamientos irregulares enfrentan carencias cotidianas, lo que vulnera su derecho a una vida digna y a la inclusión urbana.

El transporte público²⁵, por su parte, es un eje clave para la movilidad y la equidad. Sin embargo, quienes habitan en la periferia deben invertir más tiempo y dinero en desplazarse, muchas veces en condiciones precarias o inseguras. La falta de una red metropolitana integrada y asequible acentúa la desigualdad en el acceso a oportunidades educativas, laborales y culturales.

Finalmente, el espacio público —parques, plazas, banquetas, áreas verdes— es esencial para la vida comunitaria, la recreación y la salud. No obstante, su distribución es también desigual: mientras algunas zonas cuentan con parques cuidados y seguros, otras viven en el abandono, con infraestructura deteriorada o incluso sin espacios disponibles para el esparcimiento y la convivencia.

En conjunto, la falta de acceso equitativo al suelo urbano, la vivienda, los servicios, el transporte y el espacio público refleja una ciudad profundamente segmentada, donde el lugar en que se nace o se vive determina en gran medida las condiciones de vida. Para revertir esta situación, es necesario avanzar hacia una planeación urbana integral y participativa, con enfoque de derechos, que garantice el acceso justo y equitativo a los bienes y servicios urbanos, reconociendo a todas las personas como sujetas plenas del derecho a habitar y transformar la ciudad.

²⁵ Consultar <https://www.semovi.cdmx.gob.mx/movilidad-integrada/mi-mapa>

Zonas unifuncionales e infraestructura de la CDMX

Las zonas unifuncionales son áreas de la ciudad que han sido planeadas o desarrolladas para cumplir únicamente una función específica, sin integración con otros usos. Este tipo de organización espacial ha tenido consecuencias significativas en la infraestructura urbana, la movilidad, la sostenibilidad ambiental y la equidad territorial. Este modelo se consolidó principalmente durante el siglo XX, influido por el urbanismo funcionalista²⁶, que buscaba separar las funciones de habitar, trabajar, circular y recrearse.

La separación entre zonas de vivienda y zonas de empleo ha generado flujos diarios intensos de millones de personas, que deben recorrer grandes distancias para trabajar o estudiar. Esto ha sobrecargado la infraestructura de transporte público y vial, especialmente en horas pico, y ha incrementado los tiempos y costos de traslado. Además, ha contribuido a la expansión horizontal de la ciudad, generando patrones de urbanización dispersa y demandando más recursos para conectar zonas lejanas.

Las zonas unifuncionales generan uso desigual del espacio y los servicios a lo largo del día, por ejemplo, las zonas de oficinas están saturadas en horario laboral y vacías en la noche. Las zonas habitacionales pueden carecer de actividad económica o vida comunitaria durante el día. Lo anterior implica una infraestructura urbana sobredimensionada en algunos momentos y subutilizada en otros, lo que reduce la eficiencia de servicios como iluminación, seguridad, agua o transporte. La lógica unifuncional promueve la dependencia del automóvil y largas distancias de desplazamiento, lo cual incrementa las emisiones contaminantes y el consumo energético. También genera mayor presión sobre zonas naturales o periféricas, al promover desarrollos habitacionales sin infraestructura adecuada ni integración con la ciudad consolidada.

Las zonas unifuncionales tienden a segregar a la población por nivel socioeconómico, al concentrar ciertos usos o servicios en zonas específicas: colonias cerradas solo para vivienda de alto nivel. Parques o centros comerciales inaccesibles para ciertos sectores. Esto debilita la cohesión social y el acceso equitativo al espacio urbano, al limitar la diversidad de actividades y personas en un mismo entorno.

²⁶ El urbanismo funcionalista en la Ciudad de México durante el siglo XX representó una corriente de pensamiento y acción que buscó organizar el espacio urbano con base en funciones específicas como habitar, trabajar, circular y recrearse, siguiendo los principios modernistas promovidos por el arquitecto suizo [*Le Corbusier y la Carta de Atenas \(1933\)*](#). Este modelo influyó profundamente en la planeación urbana mexicana, especialmente a partir de la segunda mitad del siglo XX.

Sistemas de ahorro energético, energías renovables y medidas de prevención de riesgos ante desastres

La incorporación de sistemas de ahorro energético, energías renovables y medidas de prevención de riesgos ante desastres en la vivienda capitalina ha sido paulatina y desigual. Aunque existen marcos normativos y políticas que impulsan la sustentabilidad y la resiliencia urbana, su aplicación concreta en el ámbito habitacional depende de factores como la localización de la vivienda, el nivel socioeconómico, la participación de desarrolladores privados, la voluntad política y el acceso a financiamiento público o privado.

En el sector habitacional, el ahorro energético se incorpora principalmente mediante *aislantes térmicos* (ventanas dobles, materiales reflectivos) para reducir la necesidad de calefacción o aire acondicionado; el uso de tecnologías de bajo consumo, como focos LED, sensores de movimiento y electrodomésticos eficientes; y el diseño bioclimático²⁷ que aprovecha la ventilación cruzada, la orientación solar y la iluminación natural.

La *Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico de la Ciudad de México*²⁸ establece criterios de eficiencia energética en edificaciones nuevas. Sin embargo, su cumplimiento aún no es generalizado, sobre todo en vivienda social o informal.

Por otra parte, es bien sabido que la Ciudad de México, al estar expuesta a riesgos sísmicos, hundimientos, deslizamientos e inundaciones, ha desarrollado una serie de medidas normativas para prevenir y mitigar riesgos en la construcción de vivienda. Por ejemplo, las *normas de diseño estructural antisísmico*²⁹, obligatorias en nuevas edificaciones conforme al Reglamento de Construcciones, los estudios de mecánica de suelos obligatorios para edificaciones mayores a tres niveles; así como los planes de Protección Civil en conjuntos habitacionales³⁰, aunque su implementación y actualización

²⁷ Es un enfoque para el diseño y construcción de edificios que considera las condiciones climáticas locales para optimizar la eficiencia energética y el confort interior. El objetivo principal es minimizar el impacto ambiental de la construcción aprovechando recursos naturales como el sol, el viento y la vegetación.

²⁸ Consultable en

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/ac9dacd2a6067a3829044b5ee9eac2a4.pdf

²⁹ Consultable en

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/b3c4f4ff37241d0a93cc6742a8b0bf2f.pdf

³⁰ Es un instrumento de planeación y operación que elaboran las instituciones del sector público, privado o social con el objetivo de reducir los riesgos de los inmuebles presentados y definir acciones preventivas y de respuesta para estar en condiciones de evitar o atender cualquier eventualidad y proteger la vida de las personas, sus bienes y entorno. Consultable en

<https://www.cdmx.gob.mx/public/InformacionTramite.xhtml?idTramite=1727>

no ha tenido la suficiente difusión ni tampoco es necesariamente la mejor. Por otro lado, en zonas de riesgo geológico o hidrológico, como Xochimilco o Tláhuac, se han promovido restricciones de uso de suelo y estrategias de reubicación, aunque con resistencias sociales y políticas. El gobierno local ha intentado hacer frente a estas responsabilidades a través de la *Agencia de Resiliencia de la Ciudad de México*³¹, busca integrar la gestión de riesgos en el desarrollo urbano y la planeación habitacional.

Regularización de la propiedad inmobiliaria

La regularización de la propiedad inmobiliaria, sin duda es un gran reto que tiene el gobierno local y aunque se ha avanzado significativamente a través de la implementación de procesos gratuitos, asesoría jurídica, apoyos fiscales, mecanismos colectivos y reducción de trámites, persisten retos en los casos vinculados a desarrollos irregulares o zonas de riesgo, así como en garantizar una implementación equitativa en toda la ciudad.

En la actualidad existe un programa de regularización territorial el cual busca ayudar a los habitantes a obtener las escrituras de sus propiedades, brindando certeza jurídica y seguridad patrimonial. Este programa dice el gobierno, ofrece facilidades y descuentos en trámites de escrituración, especialmente durante la *jornada notarial*³². El programa permite a los residentes de la CDMX regularizar la situación jurídica de sus inmuebles, obteniendo el título de propiedad que los acredita como dueños legales. Esto implica un proceso que puede incluir la obtención de escrituras, títulos de propiedad, y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.³³

³¹ Consultable en <https://www.resiliencia.cdmx.gob.mx/>

³² Consultar <https://colegiodenotarios.org.mx/jornada-notarial>

³³ Consultar nota <https://www.infobae.com/mexico/2025/01/13/programa-de-regularizacion-territorial-2025-cuales-son-los-requisitos-para-obtener-un-titulo-de-propiedad-en-cdmx/>

5. Marco teórico conceptual

La historia de la urbanización en la Ciudad de México es un proceso complejo que refleja profundas transformaciones sociales, políticas, económicas y culturales a lo largo de más de siete siglos. Desde su fundación prehispánica hasta su condición de megaciudad contemporánea, la evolución urbana de la capital mexicana ha estado marcada por fenómenos de centralización del poder, expansión demográfica, desigualdad territorial y respuestas políticas fragmentadas.



La historia urbana de la Ciudad de México se remonta a la fundación de Tenochtitlán en 1325 por los mexicas en una isla del lago de Texcoco. Esta ciudad prehispánica fue planeada con una notable organización urbana, basada en chinampas, calzadas, canales, centros ceremoniales y un sistema hidráulico sofisticado. Tras la conquista española en 1521, Hernán Cortés decidió construir la capital del virreinato sobre las ruinas de Tenochtitlán, aprovechando su posición estratégica y simbólica. Durante el periodo colonial (1521–1821), la ciudad se transformó bajo el modelo de la traza urbana renacentista española, con una plaza central (Zócalo), edificios religiosos y administrativos en el centro, y una estructura radial hacia la periferia. El crecimiento se limitó en parte por las condiciones

geográficas (lagos, montañas) y las constantes inundaciones, lo que motivó obras hidráulicas como el Desagüe del Valle de México desde el siglo XVII.³⁴

Durante el siglo XIX, tras la independencia en 1821, la ciudad enfrentó guerras, invasiones y tensiones internas. Sin embargo, hacia mediados de siglo comenzó una incipiente modernización urbana, impulsada especialmente durante el Porfiriato (1876–1911), con la introducción de ferrocarriles, tranvías eléctricos, alumbrado público, redes de agua potable y drenaje. Se trazaron nuevos barrios de élite, como la colonia Roma o la Juárez, inspirados en modelos europeos (especialmente París), mientras que en la periferia crecían zonas marginales sin planificación. Esta etapa sentó las bases para una ciudad dual: una modernidad elitista en el centro y el abandono sistemático de los sectores populares en la periferia.³⁵

Con la Revolución Mexicana y el posterior auge del Estado posrevolucionario, la ciudad experimentó una explosión demográfica. El proceso de urbanización se inició en los años cuarenta con las ciudades de México, Torreón, Tampico y Orizaba. Entre 1940 y 1980, la población pasó de 1.7 millones a más de 9 millones de habitantes, en gran parte debido a la migración del campo a la ciudad. Este crecimiento se dio en paralelo al modelo de industrialización por sustitución de importaciones, con fuerte concentración de empleo, servicios y poder político en la capital. Sin embargo, el crecimiento urbano fue desordenado y desigual. Surgieron vastas zonas de urbanización informal —colonias populares, asentamientos irregulares y cinturones de pobreza— en la periferia, ante la incapacidad del Estado de proveer vivienda social adecuada. Este fenómeno se acentuó en zonas como Iztapalapa, Ecatepec o Nezahualcóyotl. En 1970 el país contaba con doce conurbaciones, incrementándose a veintisiete para 1980 y a treinta y siete para 1990. En las décadas de los años 70 y 80 se adoptaron modelos funcionalistas y tecnocráticos para la planificación urbana, como el Programa de Reordenación Urbana del Valle de México (1976) y posteriormente el Plan General de Desarrollo Urbano (1980), pero no se logró frenar el crecimiento fragmentado.³⁶

³⁴ EZCURRA Exequiel, *De las Chinampas a la integración de la Megalópolis. El medio ambiente en la cuenca de México*. 1ª reimpresión, 4ª edición, FCM, México, 2000.

³⁵ Sánchez Michel, Valeria; [Mauricio Tenorio-Trillo, *I Speak of the City. Mexico City at the Turn of the Twentieth Century*, Chicago, The University of Chicago Press; 2012](#); Estudios De Historia Moderna Y Contemporánea De México, no. 49 (enero):92-95; Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM, México 2015.

³⁶ GARZA Gustavo, [La urbanización de México en el siglo XX](#); COLMEX; México, 2003.

Durante las últimas décadas del siglo XX e inicios del XXI, la Ciudad de México dejó de ser una ciudad contenida para convertirse en una megaciudad metropolitana, donde el crecimiento urbano trascendió sus límites políticos. El fenómeno de la conurbación integró municipios del Estado de México y otras entidades como Hidalgo y Morelos en una gran mancha urbana. Este proceso trajo consigo múltiples desafíos: contaminación, crisis del agua, sobrecarga en infraestructura de transporte, inseguridad y segregación espacial. En 1997 se eligió por primera vez a un jefe de gobierno del entonces Distrito Federal, lo que fortaleció las instituciones de gobernanza local. Sin embargo, la fragmentación política y administrativa entre alcaldías y municipios conurbados ha dificultado una planificación integral.³⁷

PERIODO	CARACTERÍSTICAS
Década 1940s	• Intensa industrialización y conurbación manufacturera; • Intensa industrialización de la Ciudad de México; • Continua expansión territorial de la actividad industrial hacia el norte y noroeste de la ciudad; • Ubicación de plantas industriales en los municipios vecinos de México; • Formación de pequeños conglomerados industriales; empresas como la ensambladora de automóviles (Chrysler y General Motors) y la llantera (Euskadi) se reubicaron en dichas zonas.
Décadas 1950s y 1960s	• Conurbación residencial polarizada; • La vivienda comenzó a desarrollarse con mayor intensidad hacia los municipios vecinos del Estado de México; • La población de bajos recursos se alejó del centro de la Ciudad de México y se ubicó al este y al norte de la ciudad; • La población de ingresos medios accedió a nuevos proyectos de vivienda, como Ciudad Satélite (Estado de México), que estaban bien conectados con el centro de la ciudad a través del anillo periférico; • Alrededor de 1960, la población total del área metropolitana se estimaba en 5.1 millones de habitantes, que vivían en una zona urbanizada de 417 km².
Décadas 1970s y 1980s	• Expansión acelerada e incontrolada. En 1980, la población era de casi 14.5 millones de habitantes, aproximadamente el doble de la registrada en 1970; • Las políticas de desconcentración, los terremotos de 1985 y el aumento de precios del suelo urbano, especialmente en las delegaciones centrales de Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo, provocaron un mayor desplazamiento de población y de cierta actividad económica hacia la periferia metropolitana; • La mayor parte de la industria se trasladó gradualmente a los municipios de Ecatepec, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli y Tepotzotlán en el Estado de México.
Décadas 1990s y 2000	• Expansión periférica extendida. La población del área metropolitana superó los 15.5 millones de habitantes en 1990; • Hacia finales del siglo, el proceso de expansión metropolitana y el crecimiento demográfico se intensificaron, principalmente en otros municipios del Estado de México; • La población superó los 18 millones de habitantes en el año 2000.

³⁸Elaboración propia

³⁷ AGUILAR Adrián Guillermo; [Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región centro de México](#); UNAM, México, 2006.

³⁸ Cuadro de elaboración propia con información de TREJO NIETO Alejandra; [Desarrollo Económico Metropolitano: La economía política de la urbanización en México](#); 1ª edición, Londres, UK, 2019. P. 193.

En el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal del año 2003³⁹, se dijo que el territorio que hoy ocupa la ciudad ha sido el espacio receptor por excelencia de los acelerados procesos económicos, sociales, políticos, culturales y tecnológicos que, a nivel nacional, han determinado la gran complejidad estructural, las desigualdades, los rezagos y las limitantes al desarrollo urbano. Hasta 1930 el 98 % de la población asentada en las áreas urbanas, se ubicaba en el núcleo central de la ciudad. Para la década de los años 50, ya se había manifestado una forma moderna de urbanización, basada en los flujos poblacionales, el auge industrial y la realización de grandes obras de infraestructura, que determinaron el actual patrón de crecimiento territorial en la ciudad, con la absorción de las áreas rurales al área urbana y el comienzo de la expansión hacia el Estado de México. En los años 70 la dinámica urbana había desbordado los límites del Distrito Federal, avanzando no sólo hacia la periferia sino también hacia los municipios conurbados, con la incorporación de tierras agrícolas y comunidades rurales a la ciudad.

Al mismo tiempo, se iniciaba otra dinámica del desarrollo urbano: el despoblamiento y desconcentración de actividades de las delegaciones centrales de la ciudad. En 1950 el suelo urbano del Distrito Federal ocupaba 22 mil hectáreas, y para 1995 contaba con una extensión de 61 mil hectáreas, es decir, un crecimiento periférico extensivo y desarticulado que se triplica en menos de cincuenta años. Esta expansión sin control, basada en un modelo de desarrollo inequitativo, ha tenido un alto costo social y ambiental, que agudiza las desigualdades sociales, presiona sobre la dotación de infraestructura, servicios y equipamiento urbano, al mismo tiempo que destruye los bienes ambientales y pone en riesgo la sustentabilidad de la ciudad.

En la década de los años ochenta las entonces delegaciones Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco sufrieron pérdida poblacional y hacia el año de 1995 la delegación Coyoacán marcó una ligera tendencia a la baja. En esos años, se intensificó la presión demográfica y urbana hacia la periferia.

De acuerdo con los datos del Censo General de Población y Vivienda del año 2000, la población total del otrora Distrito Federal ascendía a 8.6 millones de habitantes, de los cuales, sólo el 19% se encontraba en las delegaciones centrales, mientras que el 81% se ubicaba en el resto de las delegaciones. Durante las últimas tres décadas las entonces

³⁹ Consultable en

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231_PGDU.pdf

delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza habían perdido cerca de 1 millón 200 mil habitantes.

Los principales datos que arrojó el Censo de Población y Vivienda de 2020 respecto de la Ciudad de México fueron⁴⁰:

- Tenía 9 millones 209 mil 944 de habitantes⁴¹;
- Su población económicamente activa (PEA) fue equivalente al 70.8%⁴²;
- Los gruesos poblacionales más importantes se encontraron en el rango de 25 a 29 años, tanto en hombres como en mujeres;
- Las alcaldías con niveles de desarrollo económico y social presentaron una notable reducción en la población de los rangos de edad de los 0 a 4 y de los 5 a 9 años;
- Las alcaldías con menores calificaciones en los índices de desarrollo económico y el de desarrollo social, presentaron una mayor cantidad de población en los rangos de edad de entre 0 a 4 y de los 5 a 9 años;
- La producción de la Ciudad se concentró primordialmente en las alcaldías Cuauhtémoc con el 30.3%, seguida de Miguel Hidalgo 22.1%, Álvaro Obregón con 13.19% y Benito Juárez con 7.21%, que en conjunto concentraron el 72.89% del PIB de la entidad;
- En términos poblacionales, las alcaldías referidas, representaron el 23.4% de la población total de la ciudad;
- La alcaldía con mayor número de infantes entre 0 y 4 años fue Iztapalapa en tanto que la alcaldía con más adultos mayores (85 años) fue Gustavo A. Madero.

La metropolización de los centros urbanos precisa de políticas públicas específicas, diferentes en cada zona metropolitana. Por ello en 1998 se creó la Comisión Ejecutiva de Coordinación Metropolitana por los gobiernos del Estado de México y del entonces Distrito Federal, cuyo objetivo fue la creación del "*Fondo Metropolitano*" para financiar proyectos que impulsaran la competitividad económica y las capacidades productivas de las zonas metropolitanas del país, y con ello promover la consolidación urbana y el aprovechamiento de las ventajas competitivas. La zona metropolitana del Valle de México recibió alrededor

⁴⁰ Datos obtenidos de [Principales Resultados del Censo de Población y Vivienda 2020](#).

⁴¹ De los cuales 4,805,017 son mujeres; y 4,404,927 son hombres. Consultable en <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/resultados-del-censo-pob-y-viv-2020-1.pdf>

⁴² PEA de las más altas del país.

de 37,464 millones de pesos⁴³ desde la creación de dicho Fideicomiso hasta su extinción en el año 2020 so pretexto de la austeridad republicana del gobierno Federal.

El Fondo Metropolitano era un instrumento financiero que permitió la planeación y ejecución de proyectos de mayor envergadura para atender diversas problemáticas, donde la entonces Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano tenía un asiento en la definición de los proyectos que ejecutaban estados y municipios, y se daban los acuerdos interinstitucionales para qué se realizarán obras que dieran mayor competitividad a las ciudades⁴⁴. Asumió como objetivo “fortalecer a las metrópolis del país para impulsar su competitividad y mejorar su productividad. En la práctica fue una bolsa de recursos públicos en la que los municipios que formaban parte de una zona metropolitana presentaban proyectos y construían la obra pública de carácter metropolitano que por sí solos no podrían construir. Esos recursos eran indispensables para las urbes, pues sin duda, la inyección de recursos bien aplicados se traducía en el desarrollo de las localidades garantizando así, el bienestar de la población.⁴⁵

Preliminarmente, podemos afirmar que la falta de coordinación entre políticas urbanas, la presión demográfica, la especulación del suelo y la desigualdad socioeconómica son los principales factores que impiden el acceso a una vivienda adecuada en la Ciudad de México.

⁴³ La Ciudad de México ha realizado una inversión en proyectos metropolitanos de aproximadamente 18,377 millones de pesos. Consultar [Fondo Metropolitano del Valle de México](#)

⁴⁴ Consultar [Urgente reestablecer fondo metropolitano](#)

⁴⁵ Consultar [El extinto fondo metropolitano](#)

6. Formulación de hipótesis

El crecimiento urbano desmedido y no planificado, ha tenido como una de sus principales consecuencias la fragmentación socio espacial, pues este genera desequilibrios e inequidades. Las políticas urbanas fragmentadas en la Ciudad de México han sido uno de los factores estructurales que profundizan la crisis habitacional. Esta fragmentación se refiere a la falta de coherencia, continuidad y coordinación entre las distintas estrategias, niveles de gobierno, normativas y actores involucrados en la planeación, regulación y producción del espacio urbano, lo cual tiene impactos directos en la disponibilidad, asequibilidad y calidad de la vivienda.

Dicha fragmentación no es otra cosa que la falta de coherencia, continuidad, coordinación y enfoque integral en la formulación y aplicación de políticas públicas vinculadas al desarrollo territorial, la planeación urbana y la vivienda, e implica:

- *Descoordinación institucional:* Las competencias en materia de vivienda y desarrollo urbano están distribuidas entre alcaldías, dependencias locales y federales, sin mecanismos eficaces de articulación entre ellas, lo que provoca duplicidades, vacíos o contradicciones en la implementación de programas y planes.
- *Falta de continuidad en la planeación urbana:* Con cada cambio de administración, los programas de desarrollo urbano suelen ser modificados o abandonados, lo que impide consolidar estrategias de largo plazo que respondan a las tendencias del crecimiento poblacional y la demanda de vivienda.
- *Ausencia de una política integral de suelo:* La regulación del uso del suelo carece de una visión integral. Predominan los cambios de uso ad hoc, muchas veces promovidos por intereses inmobiliarios, en lugar de una planificación racional basada en necesidades sociales.
- *Desigualdad territorial en la asignación de servicios:* Las inversiones públicas en infraestructura, transporte, servicios y equipamiento se concentran en ciertas zonas, marginando otras donde se ubican las viviendas más asequibles, lo que reproduce patrones de segregación socioespacial.
- *Contradicciones normativas:* Las leyes de vivienda, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, tanto federales como locales, a menudo entran en conflicto o no se actualizan de forma coordinada, dificultando la aplicación eficaz de políticas habitacionales.

Lo peligroso de las políticas fragmentadas es que profundizan la problemática de la vivienda en la Ciudad de México y generan un entorno urbano inequitativo, segregado y ambientalmente insostenible. Superar este escenario requiere una política urbana integral, transversal y sostenida, que articule el derecho a la ciudad con una gestión democrática del territorio, bajo principios de equidad, sustentabilidad y participación ciudadana.

La presión demográfica en la Ciudad de México es otro gran problema. Se refiere al conjunto de tensiones y desafíos que surgen debido al crecimiento y concentración de la población en un territorio urbano limitado. Esta presión afecta múltiples dimensiones de la vida urbana, especialmente la vivienda, los servicios públicos, el transporte, el medio ambiente y la planificación urbana y aunque la tasa de crecimiento demográfico en la Ciudad ha disminuido en las últimas décadas, la zona metropolitana del Valle de México sigue siendo una de las más grandes del mundo, con más de 21 millones de habitantes. Este crecimiento se ha dado tanto por el aumento natural de la población como por la migración interna, lo que ha generado mayor demanda de vivienda, muchas veces insatisfecha por el mercado formal; expansión de los asentamientos humanos, legales e ilegales, hacia las periferias, reservas ecológicas y zonas de riesgo y una densificación desigual, con sobrepoblación en colonias populares y baja densidad en zonas privilegiadas.

La presión demográfica tiene un impacto directo sobre el mercado de vivienda porque agudiza el problema de la vivienda dada la insuficiencia del parque habitacional para las necesidades de los sectores de menores ingresos; el incremento de precios del suelo y la vivienda, especialmente en zonas centrales y con acceso a servicios; así como la proliferación de vivienda informal, sin servicios ni seguridad jurídica; sin dejar de lado el desplazamiento de población vulnerable, empujada hacia la periferia por procesos de gentrificación y especulación inmobiliaria.

Otro aspecto de la presión demográfica es la infraestructura urbana saturada ya que la densidad poblacional en ciertas zonas de la Ciudad supera su capacidad. Los Sistemas de transporte público rebasados en horas pico; las redes de agua, drenaje y electricidad están envejecidas y son insuficientes; los espacios públicos son limitados, especialmente en zonas de alta concentración poblacional; y las escuelas y servicios de salud saturados, afectan la calidad de vida de los habitantes.

La presión demográfica también genera consecuencias ecológicas, por ejemplo, con la urbanización de áreas naturales protegidas, como el Ajusco, la Sierra de Santa Catarina o

Xochimilco. La contaminación del aire, agua y suelo, por el aumento de residuos y emisiones y la reducción de zonas agrícolas y áreas verdes, necesarias para la recarga hídrica y la mitigación del cambio climático, generan sin lugar a duda, presión ambiental en la capital del país.

La presión demográfica en la Ciudad de México constituye un reto estructural que afecta la sustentabilidad urbana, la equidad social y el derecho a una vida digna. Enfrentarla requiere una planeación estratégica, con enfoque territorial y poblacional, que promueva el acceso equitativo al suelo, la vivienda, los servicios y el espacio urbano. Además, es imprescindible fortalecer la coordinación metropolitana y avanzar hacia un modelo de ciudad más inclusiva, resiliente y equilibrada.

Por su parte, la especulación del suelo en la Ciudad de México se refiere a la práctica de adquirir terrenos con la intención de venderlos a un precio más alto en el futuro, aprovechando el aumento de la demanda y el valor del suelo, especialmente en zonas urbanas. Esta práctica, aunque común, puede generar problemas sociales y ambientales, como el desplazamiento de poblaciones y la pérdida de espacios verdes. Este factor de especulación hace que la gente busque comprar “tierra barata” para buscarle un valor agregado que da el Estado a través de la urbanización de las calles, los servicios públicos de agua, drenaje, electricidad, recolección de basura, acceso a medios de transporte, centros educativos, deportivos y de recreación, entre otros, incrementando con ello el valor de la propiedad, plusvalía⁴⁶ le llaman.

Finalmente, la crisis de vivienda en la Ciudad de México no puede entenderse sin considerar la interacción entre la desigualdad socioeconómica y la lógica de mercado, que ha convertido la vivienda en un bien excluyente y un instrumento de acumulación de capital. La desigualdad no solo se manifiesta en los ingresos, sino también en las condiciones habitacionales, la ubicación, los servicios disponibles y la calidad de vida que ofrece el entorno urbano.

En un contexto urbano donde predominan las reglas del mercado sobre el principio del derecho a la vivienda, se reproduce una estructura excluyente que favorece a los sectores con mayor capacidad económica y margina a los sectores populares. Esta situación ha

⁴⁶ Es el incremento del valor del suelo, sin modificar sus características, debido a circunstancias que son ajenas al respectivo propietario del terreno, como la ubicación de la propiedad, los servicios alrededor de la zona y la antigüedad de la construcción.

generado un modelo habitacional profundamente desigual y como ya se ha dicho, territorialmente fragmentado.

La Ciudad de México es una metrópoli caracterizada por altos niveles de desigualdad en ingreso, oportunidades y acceso a servicios. Esta desigualdad incide directamente en el acceso a una vivienda adecuada. Los hogares con menores ingresos no pueden acceder al mercado formal de vivienda ni cumplir con los requisitos del crédito hipotecario o del alquiler. Existen brechas profundas en calidad habitacional, donde conviven zonas con servicios de alto nivel con asentamientos precarios y viviendas hacinadas. Y la localización de la vivienda también refleja desigualdad: los sectores acomodados habitan en zonas céntricas y bien conectadas, mientras que los sectores populares son empujados a la periferia urbana.

Hasta el año 2022, el porcentaje de viviendas en condiciones de rezago habitacional⁴⁷ en la Ciudad de México era de 5.9% respecto al total de viviendas habitadas de la CDMX⁴⁸, que asciende a un aproximado de 2,756,319. La urbanización desordenada y la especulación del suelo han generado un déficit grave: el precio de una vivienda media supera con creces el poder adquisitivo de amplios sectores sociales. Aunado a que, la conversión de inmuebles en viviendas de renta de corto plazo expulsa a residentes locales, encarece el alquiler y agrava la crisis habitacional; más del 40 % de habitantes viven en asentamientos informales, muchos sin servicios básicos como agua potable o drenaje; jóvenes y familias de bajos ingresos destinan hasta el 100 % de sus ingresos a la renta, limitando el acceso a la educación y salud.

Otro factor que del que se debe de hablar es la especulación del suelo; la ausencia de una política clara de suelo urbano como bien público, la inseguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, que permite maniobras especulativas en zonas de regularización pendiente; los instrumentos fiscales regresivos, como el predial poco progresivo o incentivos fiscales a la inversión inmobiliaria y la financiarización del suelo, donde la tierra es tratada como un activo financiero más, incorporado a lógicas de rentabilidad que escapan a su función social, son factores estructurales que alimentan y abonan a la especulación.

⁴⁷ El rezago habitacional está integrado por viviendas en hacinamiento (más de 2.5 personas por cuarto en la vivienda), viviendas construidas con materiales precarios, así como las viviendas sin escusado. Las viviendas con una o más de estas carencias suman el rezago habitacional ampliado.

⁴⁸ Consultar <https://indicadores.cdmx.gob.mx/dataset/viviendas-en-condiciones-de-rezago-habitacional#:~:text=Hasta%202022%2C%20el%20porcentaje%20de,viviendas%20habitadas%20de%20la%20CDMX.>



Ya se dijo que la especulación del suelo implica la adquisición o retención de terrenos urbanos o urbanizables, con el propósito de obtener beneficios económicos mediante su valorización, sin necesariamente utilizarlos o desarrollarlos. En la Ciudad de México este comportamiento se incentiva primordialmente por cambios en la zonificación (uso de suelo), infraestructura planeada o ejecutada (como líneas de transporte o centros comerciales), políticas fiscales laxas que no penalizan el subuso del suelo, y la debilidad institucional en la regulación del mercado inmobiliario. El fenómeno de la especulación del suelo capitalino responde a una lógica de mercado en la que el valor del suelo no se determina únicamente por su uso social o necesidad habitacional, sino principalmente por expectativas de ganancia futura, alimentadas por proyectos inmobiliarios, infraestructura urbana, cambios en la normativa de uso de suelo, y decisiones políticas.

Los mercados de suelo se convierten en importantes determinantes de esta reorganización territorial y de los patrones de desarrollo de las áreas metropolitanas, y, por lo tanto, el mercado de suelo se vuelve inherente al propio desarrollo económico. La reestructuración intraurbana se refleja generalmente en la fragmentación de las funciones urbanas, lo que también afecta al desarrollo económico de las áreas metropolitanas. Por lo tanto, es

necesario un análisis más profundo de la estructura interna y la organización espacial de cada metrópolis.⁴⁹

Esta área metropolitana de la Ciudad de México es el núcleo urbano demográfico más importante del sistema urbano nacional y el principal centro político, económico, financiero, empresarial y cultural de México. A veces catalogada como una ciudad global, la ZMCM es uno de los centros urbanos más grandes de América Latina y del mundo. La población de la capital ronda los 9 millones de habitantes. Sin embargo, debido a la significativa expansión urbana, la Zona Metropolitana del Valle de México se ha extendido a 63 unidades político-administrativas de la propia Ciudad de México y de los estados de Hidalgo y Estado de México⁵⁰, duplicando exponencialmente su tamaño. Como resultado de su expansión, se han producido importantes divisiones espaciales en el mercado laboral, en el marco político-administrativo y en la composición socioeconómica del área metropolitana. Si bien la expansión condujo a un paisaje urbano más amplio, al mismo tiempo la estructura urbana se desvinculó y la metrópoli se desarrolló socialmente diferenciada y administrativamente fragmentada.⁵¹

Los especuladores del suelo capitalino pueden ser individuos, empresas inmobiliarias o fondos de inversión que utilizan diversas estrategias para maximizar beneficios. Por ejemplo:

- *Retención de terrenos vacíos*, esto ocurre cuando alguien conserva una propiedad, un lote sin construir, esperando que su valor aumente por la expansión urbana o por inversiones públicas en infraestructura;
- *Compra anticipada en zonas de desarrollo*: Se adquieren terrenos antes de que se anuncien cambios normativos (como usos de suelo mixto o mayor densidad) que los harán más rentables;
- *Cabildeo político*: Empresas o propietarios presionan a gobiernos locales para cambiar la regulación urbana (vía planes parciales o programas de desarrollo) en su beneficio; y

⁴⁹ TREJO NIETO Alejandra y AMÉZQUITA NIÑO José L; [*Desarrollo Económico Metropolitano: La economía política de la urbanización en México*](#); 1ª edición, Londres, UK, 2019. P. 189.

⁵⁰ La ZMVM Está conformada por 63 unidades político-administrativas: 16 alcaldías de la Ciudad de México, 45 municipios del estado de México y dos de Hidalgo; consultar <https://www.gob.mx/conapo/articulos/centralizacion-de-la-zona-metropolitana-del-valle-de-mexico?idiom=es>

⁵¹ TREJO NIETO *op cit.*

- *Reventa especulativa*: Se vende el terreno sin haber invertido en infraestructura o edificación, aprovechando el alza de precios generada por la misma expectativa del mercado.

Si a todo lo anterior le abonamos la desigualdad socioeconómica que existe en la Ciudad, se torna una problemática urbana más crítica y persistente. Esta desigualdad se manifiesta territorialmente, reproduciendo patrones de segregación, exclusión y precariedad habitacional que afectan a millones de personas, especialmente en la periferia y en asentamientos informales.

En el territorio de la Ciudad de México un elevado porcentaje de familias viven en condiciones de pobreza urbana y exclusión social. A ello se agrega un conjunto de marcadas desigualdades socioeconómicas y espaciales que se han visto agravadas en las últimas décadas, generando un paisaje urbano fragmentado. Asimismo, si se compara este territorio con las demás entidades del país, se advierte que registra los más bajos niveles de pobreza y que sus principales causas generadoras son la informalidad o precariedad y los bajos salarios que prevalecen en el mercado laboral de la gran Ciudad, más que el desempleo.⁵²

La desigualdad de ingresos y oportunidades genera un acceso diferenciado al suelo urbano y a la vivienda adecuada. Mientras los sectores de altos ingresos pueden habitar zonas centrales, bien conectadas y con servicios completos, las personas con menos recursos son empujadas a zonas periféricas o a vivir en condiciones de informalidad, hacinamiento o precariedad. La vivienda se mercantiliza, convirtiéndose en un bien de inversión antes que en un derecho; el mercado excluye a quienes no tienen capacidad de pago, incluso en esquemas de crédito subsidiado; y como ya se dijo, los precios del suelo y la vivienda aumentan en zonas de renovación o desarrollo, impulsando procesos de desplazamiento.

En las zonas centrales revalorizadas (gentrificadas), como las colonias Roma, Condesa o Juárez, el valor del suelo se ha disparado y la vivienda se destina cada vez más al turismo o al alquiler temporal. En contraste, en las zonas populares de la periferia de la Ciudad como Iztapalapa, Gustavo A. Madero o los municipios conurbados del Estado de México, existe déficit de servicios, transporte ineficiente y baja calidad de vida. Y cabe hacer

⁵² ZICCARDI Alicia, [*¿Cómo hacer efectivo el derecho a la vivienda en la Ciudad de México? Un diagnóstico sobre las condiciones de habitabilidad de la vivienda*](#); IJ-UNAM-Secretaría de Educación de la CDMX, México 2019. P 123.

mención de los asentamientos irregulares, que las más de las veces, son ocupaciones informales de suelo, la mayoría de ellos en zonas de alto riesgo o sin regularización legal, donde viven cientos de miles de personas en situación de vulnerabilidad.⁵³



La economía de la Ciudad se caracteriza por presentar una marcada expansión del sector terciario, en el que existen situaciones laborales polares, tales como: a) los servicios de la sociedad informacional que demandan alta calificación y ofrecen elevados salarios (servicios financieros y/o de la informática, comercio de grandes tiendas) localizados en los principales corredores de la modernidad (Santa Fe y Reforma), y b) el terciario informal, en particular el comercio ambulante, principal signo de la precariedad del empleo, que genera

⁵³ En diciembre de 2024, en la CDMX existen 859 asentamientos irregulares en los que existen 40 mil 961 viviendas, y donde habitan más de 241 mil 500 personas. El 90% de estos asentamientos irregulares se encuentran en: Xochimilco, Milpa Alta, Tláhuac y Tlalpan. Fuente [Boletín INFOCDMX: DCS/229/2024](#).

uno de los problemas urbanos más graves, como es la ocupación de espacio público para realizar dichas actividades económicas.⁵⁴

La Ciudad de México al igual que otras grandes urbes latinoamericanas, se expandió principalmente mediante asentamientos populares en la periferia, con viviendas autoconstruidas sobre terrenos irregulares. Este crecimiento fue posible gracias a un pacto político que incluyó a los sectores populares, tolerando estos asentamientos ya fuera por vínculos con el partido gobernante o por presión de organizaciones sociales. Las viviendas carecían inicialmente de servicios, pero sus habitantes, mediante organización comunitaria o clientelismo, lograron acceso a servicios básicos como agua, drenaje y transporte. Mientras tanto, el Centro Histórico sufrió despoblamiento debido a la falta de construcción de vivienda en renta para sectores populares, frenada por decretos de renta congelada⁵⁵, lo que resultó en hacinamiento y condiciones precarias para quienes permanecieron. La precariedad habitacional, junto con la mala calidad de los servicios públicos y la escasa accesibilidad y transporte en la periferia, representan expresiones claras de la pobreza y desigualdad urbana, acentuadas por los largos traslados que deben realizar diariamente los habitantes para llegar a sus centros de trabajo o estudio.

La desigualdad socioeconómica en la CDMX no solo se refleja en los ingresos o en el acceso a empleo, sino también, y de forma muy visible, en la manera en que se habita la ciudad. Superar esta desigualdad implica transformar el modelo de desarrollo urbano y colocar el derecho a la vivienda y a la ciudad en el centro de las políticas públicas.

⁵⁴ Op cit, ZICCARDI Alicia, páginas 123-124.

⁵⁵ En 1942, el gobierno de Manuel Ávila Camacho decretó el estado de guerra en contra de los países del Eje (Alemania, Italia y Japón). alguna de las medidas que se tomaron para proteger la economía mexicana, fue la promulgación del [Decreto de rentas congeladas](#) en ese mismo año, con la finalidad de que la clase obrera se viera imposibilitada para controlar su nivel de vida por el constante aumento de los precios de primera necesidad. La ley de rentas congeladas provocó, en la segunda mitad del siglo XX, el despoblamiento y deterioro del centro de la Ciudad de México; pues los dueños de los inmuebles, ante la imposibilidad de elevar las rentas, dejaron de invertir en su mantenimiento y los inquilinos no invirtieron en la mejora o mantenimiento de las viviendas. En 1990, el Carlos Salinas de Gortari frenó el congelamiento de rentas, y permitió la normalización del mercado inmobiliario en la zona. En 2001 la ley fue derogada.

7. Pruebas empíricas o cualitativas de la hipótesis

El derecho efectivo a la vivienda no se limita únicamente a tener un techo bajo el cual resguardarse, sino que, como ya se ha reflexionado, implica el acceso a una vivienda adecuada, digna y asequible, en condiciones de seguridad jurídica, habitabilidad, accesibilidad y ubicación adecuada, conforme a estándares internacionales de derechos humanos. Es, por tanto, un derecho humano integral, reconocido en tratados internacionales, así como en la constitución federal y local y en diversos marcos legales, lo que debería traducirse en acciones concretas del Estado para garantizar su cumplimiento universal.

No obstante, lo anterior no se ha logrado. Si bien el Gobierno de la Ciudad México implementó, por ejemplo, *El Programa de Vivienda en Conjunto*⁵⁶ diseñado con el objetivo de otorgar financiamientos para proyectos de vivienda, dirigida prioritariamente a personas 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 incentivar la producción social de vivienda mediante el uso óptimo del suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano, la realidad de la vivienda en la Ciudad de México para este tipo de población dista mucho de esos objetivos.

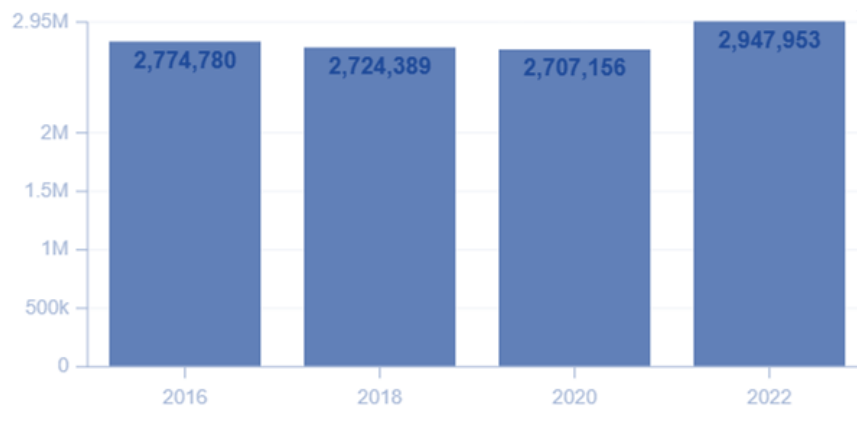
Estos algunos datos en materia de vivienda del gobierno local⁵⁷:

- **Viviendas particulares según su antigüedad:** En 2022 en la Ciudad de México, había 2 millones 947 mil 953 viviendas particulares. 35.5% tenían una antigüedad menor a 25 años; 39.5% tenían entre 25 y 49 años; 20.9% tenían entre 50 y 74 años de haberse construido; y solo el 4.12% tenían más de 75 años de antigüedad.

⁵⁶ Consultar <https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas/programa/pvc>

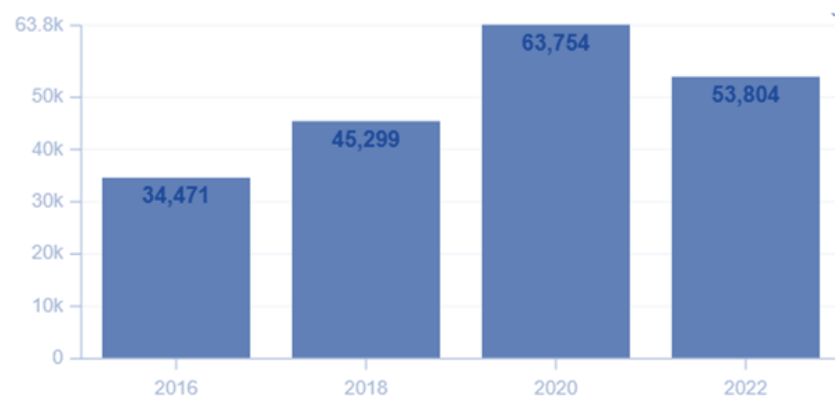
⁵⁷ Todos los gráficos y datos fueron tomados de <https://indicadores.cdmx.gob.mx/group/01-poblacion-y-vivienda>

Gráfica 1



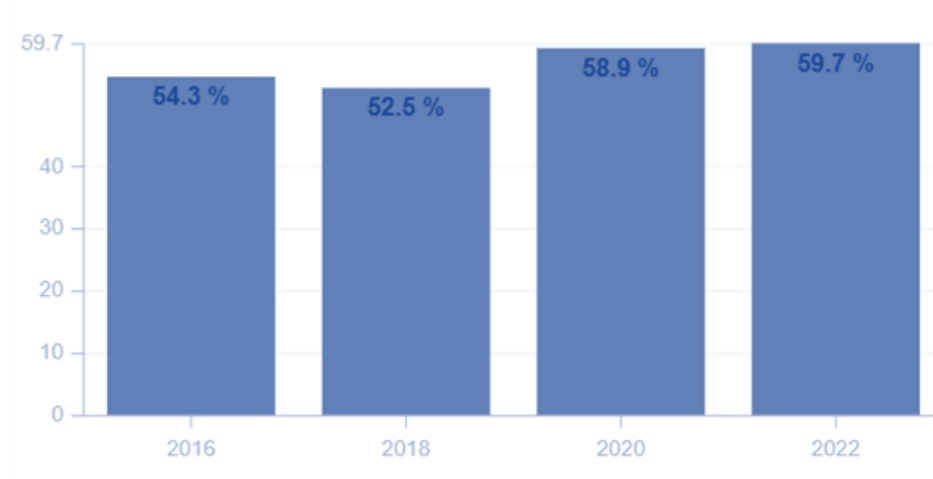
- **Viviendas que no cuentan con abastecimiento de agua entubada:** Durante 2022 en la Ciudad de México, 53 mil 804 las viviendas carecieron de servicio de agua entubada de la red pública: 30 mil 240 viviendas hicieron uso de agua de pipas, 9 mil 369 acarrearon agua desde otra vivienda, 6 mil 669 viviendas contaban con un captador de agua de lluvia, 4 mil 594 usaron el agua de llave pública (o hidrante) y 2 mil 932 viviendas acarrearon agua de un pozo, río, lago o arroyo.

Gráfica 2



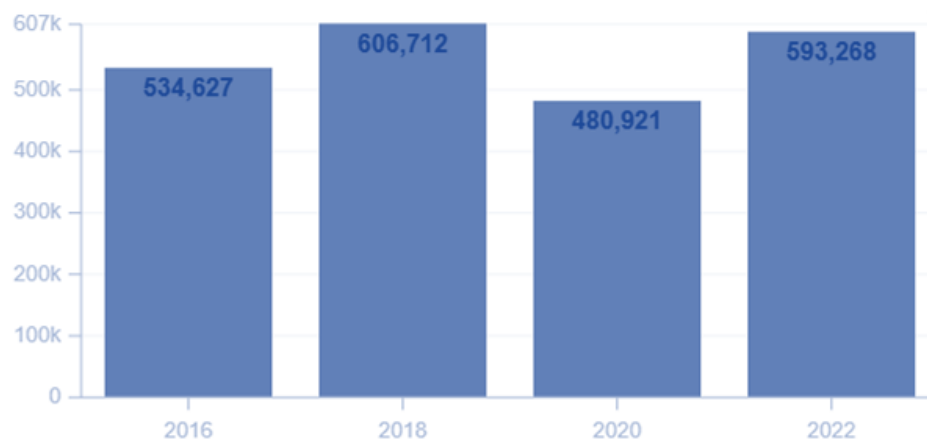
- **Porcentaje de viviendas propias:** En 2022 en la Ciudad de México, 59.7% de las viviendas eran propias o propias que se estaban pagando.

Gráfica 3



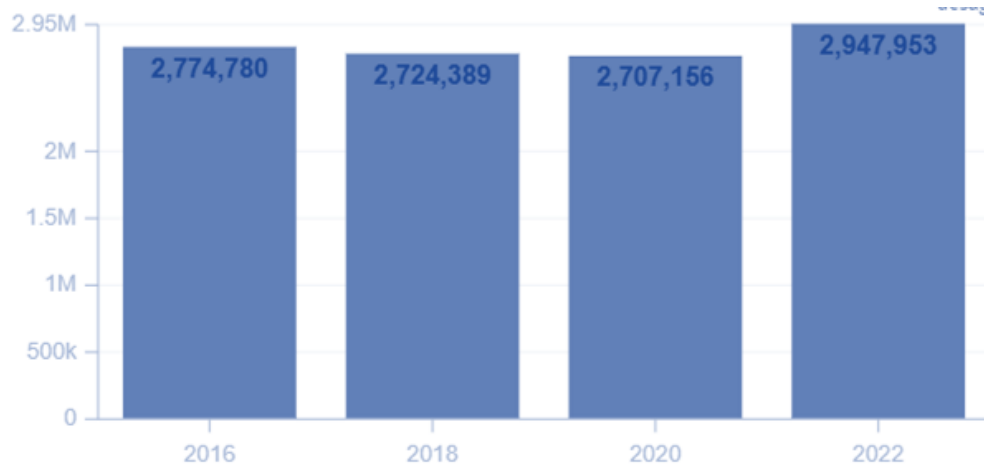
- **Viviendas que no cuentan con dotación diaria de agua entubada:** En 2022 en la ciudad de México 593 mil 268 viviendas no recibieron agua entubada de la red pública diariamente: 250 mil 452 viviendas recibieron agua cada tercer día; 154 mil 523 viviendas la recibieron dos veces por semana; 104 mil 839, una vez por semana; y 83 mil 454 la recibieron de vez en cuando.

Gráfica 4



- **Viviendas particulares por tipo:** Este indicador muestra el número de viviendas de la Ciudad de México organizada en 4 categorías: Vivienda independiente, Departamento, Vivienda en vecindad, y Local no construido para habitación. Hasta 2022, en la Ciudad de México había 2,947,953 viviendas particulares, de las cuales, 1,794,484 eran vivienda independiente, 907,888 departamentos, 152,576 eran vivienda en vecindad y 69,881 eran local no construido para su habitación.

Gráfica 5



De la información mostrada en los gráficos obtenidos del gobierno local podemos advertir algunos indicadores clave como:

- *Pobreza por necesidades básicas insatisfechas (NBI):* En 2022, el 46.2% de la población de la Ciudad de México vivía en situación de pobreza de NBI, lo que significa que enfrentan carencias en aspectos esenciales como alimentación, salud o educación;
- *Pobreza por calidad y espacios de la vivienda:* Ese mismo año, el 42.7% de los habitantes se encontraban en situación de pobreza relacionada con las condiciones de su vivienda, como espacio insuficiente, materiales precarios o falta de servicios básicos; y
- *Rezago habitacional:* En 2022, un 5.9% de las viviendas de la CDMX presentaban rezago habitacional: carecían de servicios, infraestructura o condiciones adecuadas para una vida digna.



Así tenemos que, casi la mitad de la población enfrenta carencias tanto en necesidades básicas como en condiciones de vivienda, lo que refleja una gran vulnerabilidad social en múltiples dimensiones; y aunque el porcentaje de viviendas con rezago estructural es menor (5.9%), esto alude a viviendas en condiciones físicas deficientes o sin servicios óptimos, lo cual demanda atención específica. Dichos datos evidencian que muchas familias no sólo carecen de oportunidades económicas, sino también residen en viviendas inadecuadas, lo que perpetúa la desigualdad urbana y requiere intervenciones prioritarias.

Como ya lo hemos resaltado a lo largo de este trabajo, la precariedad habitacional en la capital del país no sólo implica viviendas en malas condiciones, sino también falta de servicios, aislamiento urbano, y desventajas estructurales que profundizan la desigualdad y dificultan la inclusión social y económica de millones de personas. Algunas cifras de este tópico son:

- Según el Censo 2020 del INEGI, 46.4 % de la población habita en viviendas precarias o en condiciones de hacinamiento⁵⁸;
- En la CDMX se registraron 2 599 081 viviendas particulares habitadas, de las cuales 25 187 (≈ 1 %) carecen de agua potable entubada;

⁵⁸ Consultar nota de Hilda Escalona Reza publicada en *La Prensa* [La demanda de vivienda en la CDMX es de 40 mil unidades al año, indica el Plan General de Desarrollo](#).

- En asentamientos precarios como “Campamento Nueve y medio” (Iztapalapa), el promedio es de 3.76 habitantes por dormitorio, frente a una media de 1.01 dormitorios por vivienda⁵⁹;
- En colonias populares y unidades habitacionales, existe alta densidad de hasta 4.57 personas en promedio en dos dormitorios⁶⁰;
- En CDMX, 26.9 % de las viviendas son rentadas y 17.2 % son prestadas, superando los promedios nacionales;⁶¹
- A nivel nacional, el 57.3 % de las viviendas particulares edificadas han sido autoconstruidas o autoproducidas, y en CDMX solo 3.4 % de las viviendas tienen 5 años o menos, reflejando una antigüedad alta⁶²;
- Tan sólo el 8 % de los capitalinos puede pagar el 85 % de las viviendas disponibles, lo que evidencia un grave problema de asequibilidad⁶³.
-

INDICADOR	PORCENTAJE/VALOR
Viviendas precarias	46.4%
Viviendas sin agua	≈1%
Hacinamiento en colonias	3.76 personas por habitación / dormitorio
Viviendas rentadas	26.9%
Viviendas asequibles	Sólo el 8% de la población puede pagar una vivienda

Fuente: Elaboración propia

La demanda anual de nueva vivienda es aproximadamente de 40 mil unidades, más del doble de lo que se produce actualmente, se informa en el diagnóstico del Proyecto del Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2020 - 2040. De acuerdo con la estimación de la demanda de financiamiento de vivienda realizada por la Sociedad Hipotecaria Federal dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en 2031 en la Ciudad se demandarán 91,187 soluciones de vivienda, por tipo de solución se distribuyen 23, 356 adquisición, 49, 228 mejoramiento y 18, 603 autoproducción.⁶⁴

⁵⁹ Datos obtenidos de [Evaluación de las políticas públicas de vivienda en la Ciudad de México, 2021](#)

⁶⁰ Ibidem

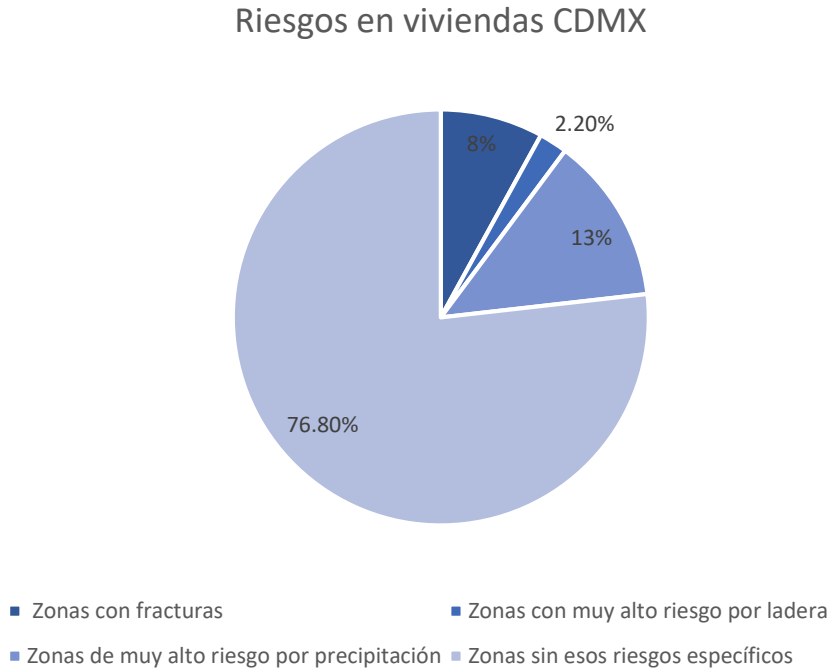
⁶¹ Datos obtenidos de [Sondeo sobre la situación de las personas que residían en viviendas rentadas, hipotecadas o prestadas en la CDMX antes y durante la pandemia](#)

⁶² Datos obtenidos de [Encuesta Nacional de Vivienda \(ENVI\), 2020 principales resultados](#)

⁶³ Consultar nota de Samanta Escobar publicada por *El Economista*, [Crisis habitacional en la CDMX: viviendas están fuera del alcance de 92% de la población.](#)

⁶⁴ Ibidem.

De acuerdo con el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México⁶⁵, existen 207,953 viviendas (8%) que se localizan en zonas con fracturas; 57,126 viviendas (2.2%) en zonas con muy alto grado de riegos por ladera y 350,335 viviendas (13%) en zonas de muy alto riesgo por precipitación.



Por su parte, en temas de asequibilidad, según datos del *Índice SHF*⁶⁶ de precios de la vivienda en México, correspondientes al primer trimestre de 2025 arrojó:

- El valor de las viviendas adquiridas a través de un crédito hipotecario creció 8.2% en el primer trimestre del año;
- En el periodo enero – marzo de 2025, a nivel nacional, el valor promedio de una vivienda fue de \$1,859,043 pesos y el mediano de \$1,197,273 pesos;
- Durante el primer trimestre de 2025, en la Zona Metropolitana (ZM) de Tijuana el Índice SHF creció 11.1%, en la de León 10.9%, Guadalajara 9.8%, Puebla - Tlaxcala 9.6%, Monterrey 9.1%, Querétaro 6.7%, Valle de México 5.3% y Toluca 5%.

Del análisis a dicho índice podemos concluir que:

⁶⁵ Consultar <https://www.atlas.cdmx.gob.mx/principal/inicio>

⁶⁶ [Sociedad Hipotecaria Federal](#), dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

- La Zona Metropolitana del Valle de México registró un aumento anual de 5.27 %, impulsado especialmente por el encarecimiento de viviendas en zonas periféricas;
- A nivel nacional, el índice creció un 8.2 % durante el mismo periodo;
- El crecimiento en CDMX es más moderado que en otras grandes metrópolis. Por ejemplo, Guadalajara aumentó 9.8 % y Monterrey 9.1 %;
- El alza de 5.3 % en la Zona Metropolitana del Valle se coloca por debajo del promedio nacional (8.2 %), lo cual apunta a un mercado menos presionado en comparación con otras regiones del país;
- El crecimiento responde especialmente a la valorización de viviendas en zonas periféricas del Valle de México, lo cual puede influir en procesos de desplazamiento y demanda por suelo más asequible;

De lo anterior se puede concluir en temas de política de vivienda, que, un incremento moderado ofrece cierto margen para políticas de acceso asequible; y que, la valorización (que continúa en la vivienda capitalina), sin duda, plantea retos para la estabilidad del mercado y la planeación urbana, especialmente si se busca garantizar la vivienda digna.

8. Conclusiones

Del análisis de esta investigación se presentan algunas conclusiones sobre la problemática de enfrentar el desafío de la vivienda en la Ciudad de México, integrando factores estructurales, sociales, institucionales y urbanos:

- *Acceso a la vivienda marcado por la desigualdad socioeconómica.* Los sectores populares enfrentan serias barreras para acceder a una vivienda adecuada, mientras que las zonas mejor localizadas quedan reservadas a los estratos con mayor poder adquisitivo.
- *Vivienda mercantilizada, debilita su función social.* En lugar de garantizarse como un derecho, la vivienda en CDMX se ha convertido en un bien de inversión, lo que distorsiona su accesibilidad y disponibilidad.
- *Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo persistente.* Muchas viviendas presentan condiciones precarias de infraestructura, materiales o espacio, y no se construye suficiente vivienda social para cubrir la demanda.
- *Precio del suelo y la vivienda por encima del ingreso promedio.* Esto ha hecho que incluso los hogares con ingresos medios enfrenten dificultades para adquirir vivienda en el mercado formal.
- *Expansión urbana desordenada y poco sustentable.* La ciudad ha crecido hacia la periferia, generando largos desplazamientos, fragmentación territorial y sobrecarga en los servicios públicos.
- *Segregación socioespacial.* Las personas con menores recursos viven en zonas más alejadas, con menos infraestructura y menor calidad urbana, reproduciendo desigualdades históricas.
- *Vivienda informal como única solución para millones de personas.* Ante la falta de opciones formales, muchos hogares recurren a la autoconstrucción y a la ocupación de suelo irregular, frecuentemente en zonas de riesgo.
- *Débil coordinación metropolitana en materia de vivienda.* La falta de políticas comunes entre CDMX y los municipios conurbados del Estado de México obstaculiza soluciones integrales al problema habitacional.
- *Especulación del suelo, encarecimiento y distorsión del mercado inmobiliario.* El uso del suelo con fines especulativos reduce la disponibilidad de terrenos accesibles y bloquea el desarrollo de vivienda popular.

- *Políticas públicas insuficientes, fragmentadas y de corto plazo.* No existe una estrategia integral, continua y basada en derechos humanos para garantizar vivienda adecuada a toda la población.
- *Programas de subsidio y financiamiento excluyen a la población informal.* Millones de personas no pueden acceder a créditos del Infonavit, FOVISSSTE o banca comercial, debido a la informalidad laboral o la falta de ingresos comprobables.
- *Patrimonio habitacional antiguo en riesgo de deterioro o gentrificación.* Muchas vecindades, barrios tradicionales o inmuebles históricos son desplazados o abandonados, sin que existan estrategias de conservación social del hábitat.
- *Marco legal reconoce el derecho a la vivienda, exigibilidad limitada.* Aunque está reconocido constitucionalmente, no existen mecanismos eficaces de protección frente a desalojos, desplazamientos o especulación.
- *Planeación urbana tecnocrática y poco participativa.* Las decisiones sobre desarrollo urbano y vivienda se han tomado con poca consulta ciudadana, y muchas veces responden a intereses privados más que a necesidades sociales.
- *El desafío de la vivienda requiere un enfoque de derechos, justicia territorial y sustentabilidad.* Se necesitan políticas estructurales, coordinadas, participativas y con visión de largo plazo, que integren producción social del hábitat, regulación del suelo, vivienda pública y fortalecimiento institucional.

Asimismo, estas son algunas propuestas efectivas para enfrentar el desafío de la vivienda en la Ciudad de México, orientadas a garantizar el derecho a la vivienda digna, reducir la desigualdad urbana y fomentar un desarrollo territorial sustentable:

- *Impulsar una política pública de vivienda con enfoque de derechos humanos.* La vivienda debe dejar de ser tratada como una mercancía y asumirse como un derecho fundamental, con prioridad en la agenda pública y presupuesto suficiente.
- *Aumentar la oferta de vivienda social en zonas bien ubicadas.* Es necesario construir vivienda accesible en zonas centrales o intermedias con buena conectividad, servicios y equipamiento, para evitar la expulsión a la periferia.
- *Fomentar la producción social del hábitat.* Reconocer, apoyar y financiar los procesos de autoconstrucción organizada, cooperativas de vivienda, mutualismo y redes comunitarias de vivienda popular.

- *Regular el mercado del suelo y frenar la especulación inmobiliaria.* Establecer mecanismos legales y fiscales que limiten la retención especulativa de predios, como impuestos al suelo ocioso y normas de densificación socialmente orientada.
- *Implementar mecanismos de captura de plusvalías urbanas.* Cuando el valor del suelo aumenta por inversión pública o cambio normativo, parte de esa ganancia debe revertirse al Estado para financiar vivienda e infraestructura.
- *Rehabilitar el parque habitacional existente.* Destinar recursos y programas específicos para mejorar, densificar y mantener edificios antiguos, vecindades o conjuntos deteriorados, sin expulsar a sus habitantes.
- *Ampliar el acceso al crédito para sectores informales.* Diseñar esquemas flexibles de financiamiento no bancario, con garantías públicas o fondos rotatorios, para trabajadores sin seguridad social o ingresos variables.
- *Establecer un sistema efectivo de renta social.* Crear un programa público de vivienda en renta accesible, regulada y con protección legal, dirigida a jóvenes, adultos mayores y población vulnerable.
- *Vincular la planeación urbana con la política de vivienda.* Coordinar los programas de desarrollo urbano, uso del suelo y movilidad con la política habitacional, para evitar desarrollos dispersos y desconectados.
- *Fortalecer la gobernanza metropolitana.* Impulsar un sistema de coordinación entre CDMX y los municipios del Estado de México para gestionar de forma conjunta el crecimiento urbano y la política de vivienda.
- *Promover la participación ciudadana en la toma de decisiones urbanas.* Incluir a comunidades, organizaciones sociales y colectivos en la planeación y diseño de proyectos de vivienda, con mecanismos vinculantes.
- *Invertir en infraestructura y servicios en zonas populares.* Garantizar el acceso universal a agua, drenaje, electricidad, transporte público, escuelas y centros de salud en colonias populares y periferias urbanas.

A continuación, se plantea una propuesta de estrategia integral para garantizar el acceso equitativo a la vivienda en la Ciudad de México bajo un enfoque de derechos humanos, justicia territorial y gobernanza metropolitana, la cual articula cuatro dimensiones clave: suelo, financiamiento, servicios urbanos y derechos habitacionales.

1. Eje de Suelo: Gestión Pública y Redistribución del Territorio

Su objetivo es recuperar el control del suelo urbano para orientar el desarrollo habitacional de forma equitativa y sustentable.

Líneas de acción:

- Crear una institución que tenga como finalidad concentrar predios bien localizados para proyectos de vivienda social y cooperativa;
- Aplicar impuestos progresivos al suelo ocioso y gravar la plusvalía generada por cambios de uso de suelo;
- Priorizar el suelo intraurbano para nuevos desarrollos, con densificación responsable y criterios ambientales; y
- Limitar el uso especulativo del suelo mediante regulación del mercado y planificación vinculante.

2. Eje de Financiamiento: Democratización del acceso al crédito y subsidios

Su objetivo es garantizar esquemas de financiamiento inclusivo para diversos sectores sociales, incluyendo población informal.

Líneas de acción:

- Establecer un fondo de financiamiento habitacional flexible, con garantías públicas, para hogares sin acceso al crédito tradicional;
- Ampliar el alcance del Infonavit y FOVISSSTE hacia esquemas mixtos, solidarios o cooperativos;
- Implementar una renta social subsidiada con reglas de operación para grupos vulnerables (jóvenes, mujeres jefas de hogar, adultos mayores); y
- Incentivar proyectos de producción social del hábitat con apoyos técnicos y financieros.

3. Eje de Servicios Urbanos: Infraestructura como derecho universal

Su objetivo es asegurar el acceso igualitario a servicios básicos y equipamiento urbano en todo el territorio.

Líneas de acción:

- Priorizar la inversión pública en infraestructura en zonas populares y periferias (agua, drenaje, transporte, conectividad digital);

- Establecer estándares mínimos de calidad urbana y servicios en toda la metrópoli, con fiscalización y monitoreo ciudadano;
- Integrar la política de vivienda con los planes de movilidad, espacio público y sustentabilidad; y
- Promover sistemas de infraestructura verde y resiliencia urbana frente al cambio climático y riesgos naturales.

4. Eje de Acceso Equitativo: Derechos, participación y gobernanza

Su objetivo es garantizar que el acceso a la vivienda no dependa del ingreso ni del lugar de origen, sino del derecho universal a habitar dignamente la ciudad.

Líneas de acción:

- Implementar el Derecho a la Vivienda Adecuada con mecanismos de exigibilidad legal y justicia habitacional;
- Impulsar procesos de planeación participativa que incluyan a comunidades, organizaciones y gobiernos locales;
- Establecer una autoridad metropolitana de vivienda que coordine esfuerzos entre CDMX y municipios conurbados; y
- Crear un sistema integral de información habitacional para identificar necesidades, mapear desigualdades y orientar decisiones públicas.

Una Ciudad con una política de vivienda socialmente justa, territorialmente equilibrada y ambientalmente sostenible, que garantice el acceso equitativo al suelo, al financiamiento y a los servicios urbanos, y que reconozca a la vivienda no como una mercancía, sino como un derecho colectivo y base de la vida digna, es lo esperado y deseado para la Ciudad de México, ojalá y quienes la gobiernen, sin importar color de partido, lo lleven a cabo y se transforme en una realidad, los capitalinos, sin duda, lo merecemos.

9. Fuentes de consulta

Bibliografía

- AGUILAR Adrián Guillermo; *Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región centro de México*; UNAM, México, 2006; en línea http://ladupo.igg.unam.mx/portal/Publicaciones/Libros/Urbanizacion_camtec_costs_social_intro.pdf; [Consulta 16/06/2025].
- EZCURRA Exequiel, *De las Chinampas a la integración de la Megalópolis. El medio ambiente en la cuenca de México*; Serie *La ciencia para todos*; 1ª reimpresión, 4ª edición, FCM, México, 2000; [repositorio BIDI-UNAM](#); [Consulta 16/06/2025].
- GARZA Gustavo, *La urbanización de México en el siglo XX*; Centro de estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano del Colegio de México; México, 2003; en línea <https://www.cervantesvirtual.com/nd/ark:/59851/bmc0889017> [Consulta 16/06/2025].
- MARTÍNEZ-BÄCKSTRÖM Nayakoa y otros, *Guía global para el espacio público: De principios globales a políticas y prácticas locales*, Organización de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat), 2022; ISBN 978-92-1-132813-4, en línea https://unhabitat.org/sites/default/files/2021/06/guia_global_ep.pdf [Consulta 06/05/2025].
- TREJO Nieto Alejandra y AMÉZQUITA NIÑO José L; *Desarrollo Económico Metropolitano: La economía política de la urbanización en México*; 1ª edición, Londres, UK, 2019; [Consulta 06/06/2025].
- ZICCARDI Alicia, *¿Cómo hacer efectivo el derecho a la vivienda en la Ciudad de México? Un diagnóstico sobre las condiciones de habitabilidad de la vivienda*; IJ-UNAM-Secretaría de Educación de la CDMX, México 2019; en línea https://inventariocdmx.juridicas.unam.mx/sites/default/files/4_Vivienda.pdf [Consulta 16/06/2025].

Hemerografía

- CRUZ Flores Alejandro, 16/03/2025; *En 2030, dos de cada 10 habitantes de la CDMX tendrá más de 60 años*; La Jornada; en línea <https://www.jornada.com.mx/noticia/2025/03/16/capital/en-2030-dos-de-cada-10-habitantes-de-la-cdmx-tendra-mas-de-60-anos?> [Consulta 16/05/2025].
- Redacción, 26/09/2017; *Edificios nuevos, entre los colapsados del 19-S*; El Universal; en línea <https://www.eluniversal.com.mx/nacion/sociedad/edificios-nuevos-entre-los-colapsados-del-19-s/> [Consulta 06/05/2025].
- SÁNCHEZ MICHEL, Valeria; Mauricio Tenorio-Trillo, *I Speak of the City. Mexico City at the Turn of the Twentieth Century*, Chicago, The University of Chicago Press; 2012; Estudios De Historia Moderna Y Contemporánea De México, no. 49 (enero):92-95; Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM, México 2015.

Documentos en línea

- ARELLANO RÍOS Alberto, *Los aprendizajes del Fondo Metropolitano en México*, Ciudadanía Metropolitana; en línea <https://ciudadaniametropolitana.org.ar/2025/05/arellano-rios-los-aprendizajes-del-fondo-metropolitano-en-mexico/> [Consulta 16/06/2025].

- Carta de la Organización de los Estados Americanos, en línea https://www.oas.org/xxivga/spanish/basic_docs/carta_oea.pdf [Consulta 06/05/2025].
- Centralización de la Zona Metropolitana del Valle de México; en línea <https://www.gob.mx/conapo/articulos/centralizacion-de-la-zona-metropolitana-del-valle-de-mexico?idiom=es> [Consulta 16/06/2025].
- Declaración Universal de los Derechos Humanos, en línea <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights> [Consulta 06/05/2025].
- Estudio diagnóstico el derecho a la vivienda 2024; CONEVAL; en línea https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales_2024/EDDV_2024_IF.pdf [Consulta 08/05/2025].
- Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020 principales resultados; México, 2021; en línea <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf?> [Consulta 18/06/2025].
- Evaluación de las políticas públicas de vivienda en la Ciudad de México, México, 2021; en línea <https://www.evalua.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2022/evaluacion/Informe%20Final%20Evaluacion%20Vivienda%202021%20.pdf?>; [Consulta 18/06/2025].
- JUÁREZ Goyri Alberto, *El cambio poblacional de la CDMX en 10 años*, Partido Acción Nacional Ciudad de México, México 2021; en línea <https://bibliotecapancdmx.org.mx/wp-content/uploads/2022/05/EL-CAMBIO-POBLACIONAL-DE-LA-CDMX-EN-10-AN%CC%83OS.pdf> [Consulta 17/05/2025].
- MONTERRUBIO REDONDA Jasmín Anavel, *La adecuación cultural como componente del derecho a la vivienda: Propuesta de indicadores de impacto*; Departamento de Sociología de la Universidad Autónoma Metropolitana; Proyecto 1144; en línea <https://digitaldcsh.azc.uam.mx/index.php/files/93/Reportes-Sociologia/1665/La-adecuacion-cultural-como-componente-del-derecho-a-la-vivienda.pdf> [Consulta 07/05/2025].
- PICHARDO JUÁREZ Miguel, *La vivienda como representación cultural*; en línea <https://www.revistas.unam.mx/index.php/bitacora/article/view/56711>; Revista Bitácora Arquitectura-UNAM; ISSN-e 2594-0856, No. 32, 2016 (ejemplar dedicado a: El Habitar Doméstico), págs. 90-99 [Consulta 06/05/2025].
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; en línea <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights> [Consulta 06/05/2025].
- Principales Resultados del Censo Población y Vivienda 2020, Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México; en línea <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/resultados-del-censo-pob-y-viv-2020-1.pdf> [Consulta 11/06/2025].
- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en línea http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031_231_PGDU.pdf [Consulta 11/05/2025].
- Proyecto del Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, en línea <https://ipdp.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/648/27c/fb7/64827cfb70724604879677.pdf> [Consulta 11/05/2025].
- Proyecto del Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2020-2040, en línea

https://www.ssc.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Difusion%20Consulta%20Indigena/Proyecto_Prog_Gral_de_Development_2020-2040.pdf [Consulta 11/05/2025].

- Sondeo sobre la situación de las personas que residían en viviendas rentadas, hipotecadas o prestadas en la CDMX antes y durante la pandemia; Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, México, Diciembre 2021; en línea <https://www.iis.unam.mx/wp-content/uploads/2022/01/Reporte-Viviendas-Rentadas-Rev2-131221.pdf?> [Consulta 18/06/2025].

Sitios de Internet

- Academia Mexicana de la Lengua; en línea <https://academia.org.mx/> [Consulta 08/05/2025].
- El fenómeno de gentrificación, en línea <https://onu-habitat.org/index.php/el-fenomeno-de-la-gentrificacion> [Consulta 06/05/2025].
- Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; en línea <https://www.gob.mx/fovissste>
- Instituto de Vivienda de la Ciudad de México; en línea <https://www.invi.cdmx.gob.mx/> [Consulta 08/05/2025].
- Instituto Nacional del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; en línea <https://infonavitfacil.mx/> [Consulta 08/05/2025].
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en línea <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana> [Consulta 11/05/2025].

Legislación y Normativa

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en línea <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf> [Consulta 06/05/2025].
- Constitución Política de la Ciudad de México; en línea <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION POLITICA DE LA CDMX 14.1.pdf> [Consulta 06/05/2025].
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; en línea <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/0f196ec439d71c3ff5a57ffd1b85a720a8f71c8e.pdf> [Consulta 08/05/2025].
- Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México; en línea <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/c8b5ac5de1295e48a45b7b6522a7097dc51c1ded.pdf> [Consulta 11/05/2025].
- Norma de Ordenación número 26 para incentivar la producción de vivienda de interés social, interés popular y sustentable; en línea https://paot.org.mx/centro/normas_a/2023/NOM26_GOCM_02_09_2021.pdf [Consulta 11/06/2025].
- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; en línea https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/reglamentos/RGTO_DE_CONSTRUCCIONES_DEL_DISTRICTO_FEDERAL_8.pdf [Consulta 09/06/2025].