

INICIATIVA QUE ADICIONA UNA FRACCIÓN XI AL ARTÍCULO 4O. DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, A CARGO DE LA DIPUTADA HERMINIA LÓPEZ SANTIAGO, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

La suscrita, Herminia López Santiago, diputada federal del Grupo Parlamentario de Morena en la LXVI Legislatura del Honorable Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los artículos 6, fracción I, numeral 1, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a consideración de esta asamblea, la iniciativa por la cual se reforma artículo 84 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, al tenor de lo siguiente:

Exposición de Motivos

En días recientes, colectivos ciudadanos han convocado a la primera protesta contra la gentrificación en la Ciudad de México.¹ Esta movilización busca visibilizar los efectos negativos que el fenómeno ha generado en diversas zonas del país: el encarecimiento desproporcionado de las rentas, la pérdida de identidad barrial y comunitaria, y la expansión acelerada del turismo de corto plazo, especialmente a través de plataformas digitales.²

La presente iniciativa tiene como finalidad proteger el derecho a la vivienda de la población local, frenar los procesos de gentrificación y preservar el patrimonio cultural y ecológico de las comunidades, mediante la adición de una fracción XI al artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El artículo 4 establece los principios rectores que deben guiar las políticas públicas en materia de desarrollo urbano. Sin embargo, hasta ahora no contempla de manera explícita la obligación de prevenir procesos de desplazamiento forzado indirecto provocados por la especulación inmobiliaria, la turistificación masiva y el desarrollo urbano excluyente. Por ello, se propone incorporar como principio rector la prevención de la gentrificación, entendida como una forma de transformación urbana que, si no se regula, vulnera derechos fundamentales y contribuye a la expulsión silenciosa de poblaciones históricas, particularmente de sectores populares.

El fenómeno de la gentrificación ha adquirido una dimensión crítica en ciudades como Ciudad de México, Oaxaca, San Miguel de Allende, Tulum, Mérida, Puebla y Guadalajara, donde el incremento acelerado y descontrolado del valor del suelo y de las rentas ha generado severos desequilibrios sociales y territoriales, afectando de manera directa el acceso efectivo a la vivienda, alterando las dinámicas comunitarias y debilitando el tejido social.

La adición propuesta busca establecer, desde el marco general de la ley, un principio que oriente las decisiones de planeación, regulación y financiamiento urbano hacia la protección de los habitantes originales de los barrios, pueblos y colonias del país. Se trata de garantizar

que el desarrollo urbano no sea un vehículo de exclusión, sino una herramienta de justicia social, sostenibilidad territorial y garantía del derecho a la ciudad para todas las personas.

De acuerdo con el estudio Gentrificación y espacio público,³ uno de los principales efectos de los procesos de gentrificación es el aumento sostenido del costo de la vivienda, lo que restringe gravemente el acceso a este derecho para amplios sectores de la población, particularmente para personas jóvenes, jefas de familia y trabajadores del sector informal o de bajos ingresos.

"De acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, 36.46% de la población en la Ciudad de México renta porque sus recursos son limitados para poder adquirir una vivienda o no tiene acceso a un crédito hipotecario, y 9.7 por ciento de la población a nivel nacional refiere que lo hace debido a que la mensualidad es menor a la de una hipoteca. De las 5.8 viviendas rentadas, sólo 54 por ciento de ellas cuenta con un contrato de renta vigente. En relación con la propiedad del inmueble, 41.5 por ciento lo encabezan propietarias mujeres y 56.9 por ciento propietarios hombres".⁴

Un aspecto preocupante del mercado de vivienda en México es la falta de regulación efectiva en el arrendamiento. Se estima que solo poco más de la mitad de las viviendas rentadas en el país cuentan con un contrato formal, lo que implica que millones de personas habitan en condiciones jurídicas inciertas y sin mecanismos claros de protección ante abusos o desalojos arbitrarios.⁵

Por otro lado, la distribución de la propiedad también evidencia desigualdades de género: mientras que las mujeres encabezan cerca del 41.5 por ciento de las viviendas propias, los hombres lo hacen en aproximadamente el 56.9 por ciento. Esta diferencia pone de relieve la necesidad de considerar un enfoque de género al diseñar políticas públicas sobre acceso y tenencia de la vivienda, a fin de reducir brechas estructurales y garantizar condiciones equitativas para todas las personas.⁶

Estos datos refuerzan la urgencia de adoptar principios rectores en la política urbana nacional que orienten el desarrollo territorial hacia modelos incluyentes, sostenibles y respetuosos del derecho a la ciudad, y que prevengan dinámicas especulativas y excluyentes como las que caracterizan a la gentrificación.

El fenómeno de la gentrificación no es exclusivo de México. Diversas ciudades alrededor del mundo enfrentan desafíos similares vinculados al encarecimiento del suelo, la especulación inmobiliaria, el desplazamiento de comunidades locales y la turistificación descontrolada. Ante ello, distintos gobiernos han adoptado medidas innovadoras orientadas a proteger el derecho a la vivienda y garantizar ciudades más inclusivas y equitativas. Estas experiencias internacionales pueden servir como referencia para el diseño de políticas públicas en nuestro país. Veamos algunos ejemplos.

En Canadá, desde agosto de 2016, se aplicó un impuesto del 15 por ciento al compra de vivienda por personas no residentes, aumentado al 20 por ciento en 2018.⁷ En 2017 Vancouver introdujo un impuesto municipal a viviendas desocupadas (inicialmente 1 por

ciento del valor), aumentado posteriormente al 1.25 por ciento, luego al 3 por ciento en 2021. Según datos oficiales de 2022–2023, dicho impuesto redujo en un 54 por ciento el número de viviendas vacías.⁸

En España y fundamentalmente en Barcelona, desde 2018, la normativa municipal obliga a que al menos el 30 por ciento de la superficie en viviendas nuevas se destine a vivienda protegida.⁹

Es importante precisar que esta iniciativa no está orientada a frenar el turismo ni a restringir la libre circulación de personas extranjeras, derechos plenamente reconocidos en el marco constitucional y en los tratados internacionales suscritos por México. Por el contrario, lo que se propone es ordenar y equilibrar los efectos del turismo y la inversión inmobiliaria extranjera en zonas con alta presión urbana, a fin de proteger a las comunidades locales y garantizar que el desarrollo no se traduzca en exclusión o desplazamiento.

El llamado “turismo sano” o responsable —aquel que respeta la cultura local, que genera empleos dignos, que no especula con la vivienda ni degrada los entornos naturales y comunitarios— no solo no se ve afectado, sino que puede fortalecerse si se garantizan condiciones urbanas estables, auténticas y socialmente justas.

Esta iniciativa no limita la compra de inmuebles por extranjeros en general, sino que establece principios rectores que permitan, a través de normas secundarias y planes de desarrollo urbano, regular el impacto de ciertas prácticas especulativas, particularmente en zonas de alta fragilidad social, cultural o ambiental.

En resumen, la propuesta no busca cerrar puertas, sino poner reglas claras que protejan a quienes históricamente han habitado los barrios, pueblos y ciudades de México, asegurando que la transformación urbana no se dé a costa de su desplazamiento o marginación. El turismo y la inversión pueden y deben convivir con el derecho a la ciudad de las comunidades locales, bajo un marco normativo justo, transparente y con enfoque de derechos humanos.

Las experiencias internacionales referidas muestran que es posible diseñar políticas públicas que enfrenten la gentrificación desde distintos enfoques —fiscal, urbanístico, social o normativo— con resultados positivos en cuanto a la permanencia de comunidades en sus territorios y la contención de los procesos especulativos. Estas medidas, de diverso alcance y naturaleza, demuestran que el problema no es nuevo ni exclusivo de México, pero sí requiere respuestas específicas que consideren nuestro propio contexto social, urbano y normativo.

En este sentido, la presente iniciativa propone adicionar una fracción XI al artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, orientada a prevenir la gentrificación desde un enfoque de derechos humanos. Se trata de una medida que, sin criminalizar el desarrollo urbano ni establecer restricciones discriminatorias, busca equilibrar los intereses públicos y privados, garantizando el derecho

a la ciudad tanto de las personas nacionales como extranjeras, siempre bajo el principio de la función social del suelo y la vivienda.

La propuesta establece que las políticas de desarrollo urbano deben garantizar la permanencia de las personas y comunidades en sus territorios, evitando procesos de gentrificación que deriven en desplazamientos forzados indirectos, motivados por presiones económicas, culturales o sociales. Asimismo, promueve la vivienda asequible, la participación efectiva de los habitantes en la planeación urbana y la protección del tejido comunitario, especialmente en barrios populares, históricos o tradicionales.

Entre los principales aciertos de esta iniciativa destacan: el respeto a los derechos humanos: Reconoce y protege el derecho a la vivienda, a la ciudad, a la identidad cultural y a la participación en los asuntos públicos del territorio. La prevención del desplazamiento forzado indirecto: La gentrificación no siempre ocurre mediante desalojos formales, sino a través del encarecimiento progresivo del costo de vida, lo cual vulnera el derecho a la permanencia digna y segura en el territorio. La reafirmación de la función social de la propiedad: Refuerza la idea de que el suelo urbano no puede concebirse únicamente como una mercancía, sino como un bien colectivo al servicio del bienestar de la población y de la vida comunitaria. La promoción de vivienda asequible: Establece el fundamento para desarrollar mecanismos complementarios, como techos a la renta, zonas de conservación social, incentivos a la vivienda popular y regulaciones específicas en zonas con alta presión inmobiliaria.

También es necesario destacar que esta medida no busca frenar el desarrollo, sino ordenarlo bajo principios de equidad, justicia territorial y sostenibilidad social, con una visión de ciudad centrada en las personas, no en la especulación.

Para mayor comprensión de la iniciativa, plasmo en el siguiente cuadro la propuesta específica

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Vigente	Iniciativa
<p>Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:</p> <p>I.- a la X.- ...</p> <p>Sin correlativo</p>	<p>Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:</p> <p>I.- a la X.- ...</p> <p>XI.- Prevención del Desplazamiento por Gentrificación. Las políticas de desarrollo urbano deberán garantizar la permanencia de las personas y comunidades en sus territorios, evitando procesos de gentrificación que deriven en el desplazamiento forzado indirecto por razones económicas, culturales o sociales. Se promoverá la vivienda asequible, la participación efectiva de los habitantes en la planeación urbana y la protección del tejido comunitario en barrios populares, históricos o tradicionales.</p>

Por lo antes expuesto, me permito someter a la consideración de esta soberanía, la siguiente iniciativa con proyecto de

Decreto por el que se propone adicionar una fracción XI al artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo Único: se reforma adiciona la fracción XI al artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para quedar como sigue:

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. a la X. ...

XI. Prevención del Desplazamiento por Gentrificación. Las políticas de desarrollo urbano deberán garantizar la permanencia de las personas y comunidades en sus territorios, evitando procesos de gentrificación que deriven en el desplazamiento forzado indirecto por razones económicas, culturales o sociales. Se promoverá la vivienda asequible, la participación efectiva de los habitantes en la planeación urbana y la protección del tejido comunitario en barrios populares, históricos o tradicionales.

Transitorios

Artículo Primero. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario oficial de la federación.

Artículo Segundo. La presente reforma no deberá implicar impacto presupuestal por lo cual se le concede un periodo de 90 días hábiles a las instituciones involucradas para que presenten ante las instancias correspondientes el ajuste presupuestario.

Notas

1 <https://www.proceso.com.mx/nacional/2025/7/2/convocan-la-primer-a-protesta-contra-la-gentrificacion-en-cdmx-esto-se-sabe-354151.html>

2 <https://www.proceso.com.mx/nacional/2025/7/2/convocan-la-primer-a-protesta-contra-la-gentrificacion-en-cdmx-esto-se-sabe-354151.html>

3 https://www.iecm.mx/www/sites/biblioteca_electronica/Gentrificacion-y-espacio-publico.pdf

4 Ídem p. 32

5 Ídem

6 Ídem

7 https://www.theguardian.com/world/2016/aug/02/vancouver-real-estate-foreign-house-buyers-tax?utm_source=chatgpt.com

8 https://vancouver.ca/home-property-development/why-an-empty-homes-tax.aspx?utm_source=chatgpt.com

9 https://elpais.com/espana/catalunya/2025-01-24/seis-anos-de-la-norma-de-l-30-de-vivienda-social-en-barcelona-26-pisos-y-licencia-para-otros-80.html?utm_source=chatgpt.com

Palacio Legislativo de San Lázaro, 21 de octubre de 2025.

Diputada Herminia López Santiago (rúbrica)