



Ciudad de México, a 25 de abril de 2023

Diputado Fausto Manuel Zamorano Esparza
Presidente de la Mesa Directiva del
Congreso de la Ciudad de México
II Legislatura

P R E S E N T E

Por medio de la presente, y en atención al procedimiento referido en el **artículo 100 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México**, y manifestando mi interés por sostener mi exposición en tribuna, solicito de manera respetuosa pueda listarse en el orden del día de la próxima sesión Ordinaria, a desarrollarse el martes 23 de marzo de 2023 la siguiente:

PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO RESOLUCIÓN, POR EL QUE SE EXHORTA RESPETUOSAMENTE AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, MTRO. CARLOS ALBERTO ULLOA PÉREZ, PARA QUE EN EL ÁMBITO DE SUS ATRIBUCIONES DE FORMULAR LA POLÍTICA HABITACIONAL DE LA CIUDAD SE PROMUEVA UN MAYOR DINAMISMO A LA INVERSIÓN PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL COMO PRINCIPAL ESTRATEGIA PARA HACER FRENTE A LAS CONCECUENCIAS DEL FENÓMENO DE LA GENTRIFICACIÓN.

FUNDAMENTO JURÍDICO

El suscrito Diputado Gerardo Villanueva Albarrán, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA de la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122 apartado A fracciónII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartado A numeral 1 y D inciso k) y Apartado E numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México; los artículos 1,3,4 fracción XXXVIII, 13 fracción IX, y 21 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México y; los respectivos 2 fracción XXXVIII,79 fracción IX, 94 fracción IV, 99 fracción II, 101 y 123 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; se presenta para consideración la siguiente:

PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO POR EL QUE SE EXHORTA

RESPECTUOSAMENTE AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, MTRO. CARLOS ALBERTO ULLOA PÉREZ, PARA QUE EN EL ÁMBITO DE SUS ATRIBUCIONES DE FORMULAR LA POLÍTICA HABITACIONAL DE LA CIUDAD SE PROMUEVA UN MAYOR DINAMISMO A LA INVERSIÓN PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL COMO PRINCIPAL ESTRATEGIA PARA HACER FRENTE A LAS CONSECUENCIAS DEL FENÓMENO DE LA GENTRIFICACIÓN.

ANTECEDENTES

1. El 22 de marzo de 2022, Vecinos de la colonia Roma Norte protestaron contra la corrupción inmobiliaria y donde denunciaban la gentrificación que generan las construcciones irregulares.
2. El 23 de septiembre del año pasado, abrió sus puertas la torre Mitika, lo que llevó a los habitantes del pueblo de Xoco, en la alcaldía Benito Juárez, a manifestarse y señalar que "...con Mitika llega la gentrificación que amenaza con arrasar a Xoco"
3. El pasado 17 de noviembre, se reportó en la Ciudad una manifestación en contra del proceso de gentrificación por el que atraviesan algunas zonas de la Ciudad de México.
4. El 4 de diciembre de 2022, algunos medios de comunicación indicaban que parte del problema de la gentrificación se entendía por la presencia de extranjeros quienes, al contar con la posibilidad de trabajar a distancia de sus países de origen y, al contar con un mayor poder adquisitivo derivado de un tipo de cambio que les beneficia, se establecen temporalmente en determinadas colonias de la Ciudad para pasar temporadas, lo que propicia un cambio en los costos de vida, lo que genera afectaciones a aquellas personas que ya habitaban las zonas y propiciando su desplazamiento a las periferias, donde el costo de vida puede ser más accesible.
5. El 22 de enero de este año, medios de comunicación retomaban una imagen en la que se publicita un desarrollo inmobiliario en la calle Gorostiza, colonia Cuauhtémoc, en el barrio de Tepito y que, sin embargo, en la imagen se anuncian las propiedades bajo el nombre de "Reforma Norte", como parte de una estrategia que se está utilizando por inmobiliarias para poder aumentar los precios de venta y renta de propiedades, según se señalaba en los reportajes.
6. Ante los diferentes momentos en que se ha hecho presente el fenómeno de

la gentrificación, El Gobierno de la Ciudad actualizó el año pasado el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente (PRUVI) para evitar la expulsión de habitantes de la ciudad. El objetivo es facilitar a los desarrolladores inmobiliarios acelerar y hacer más sencillos los trámites de construcción a cambio de que una parte del conjunto habitacional aprobado se vendiera por debajo del costo del mercado.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La gentrificación es uno de los fenómenos sociales que más notoriedad ha tomado en la Ciudad de México durante los últimos años. En algunas colonias de la capital del país, la presencia de ciudadanos extranjeros es cada vez es más común, sin embargo, ello no se debe únicamente a un esquema de turismo, sino de personas que han decidido establecer su vida en el país.

De acuerdo con el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, este fenómeno se presenta “cuando un proceso de renovación y reconstrucción urbana se acompaña de un flujo de personas de clase media o alta que suele desplazar a los habitantes más pobres de las áreas de intervención”.

Este fenómeno de flujo de personas con una mayor capacidad económica, en comparación con los habitantes previamente establecidos en una comunidad, se está reproduciendo en la Ciudad de México, principalmente a partir de una creciente presencia de ciudadanos extranjeros quienes deciden establecerse en países donde el costo de vida les resulta comparativamente más barato que en los suyos de origen, debido a un tipo de cambio que les es favorable y derivado de la flexibilidad para trabajar a distancia que trajo consigo la pandemia, lo que les permite recibir sus pagos en la moneda de su país y no en la local.

En ese sentido, aunque pareciera que la gentrificación puede traducirse en un mayor flujo de recursos, lo cierto es que sus consecuencias negativas son mayores y de impactos más amplios, al afectar principalmente a los habitantes previamente establecidos en las colonias que padecen este fenómeno. La llegada de personas con un poder adquisitivo altera los precios de rentas y servicios en la comunidad a la alza, lo cual sigue representando un costo accesible para quienes mantienen una economía personal mas fuerte, pero siendo negativo para los residentes previos, quienes, ante la dificultad de mantener el costo de vida, se ven en la necesidad de migrar a zonas más accesibles, aunque con una calidad de vida diferente.

Estudiosos del tema han señalado que este fenómeno ha ido en aumento gracias a las facilidades que brinda el uso de las nuevas tecnologías. Ya se refirió el tema del trabajo a distancia, pero también hay que visualizar el uso de plataformas para renta a corto plazo.

Para explicar lo anterior, se debe comprender que el papel que han jugado estas plataformas digitales radica en la oferta que hacen, no únicamente en un entorno local, sino una oferta abierta a todo el mundo, es decir, un ámbito internacional, lo cual presiona los precios fijados a partir de esa demanda global en lugar de una local.

Plataformas como *Airbnb* ofrecen la oportunidad de que rentas de espacios para vivir en determinadas colonias de la Ciudad de México sean visibles ante una demanda impuesta desde el exterior, permitiendo fijar precios de renta a partir de condiciones desventajosas para quienes ya viven en la zona. Esto, como se ha mencionado, establece costos superiores a los que podrían pagar quienes trabajan y reciben su salario en moneda nacional, frente aquellos que mantienen sus ingresos en sus propias monedas.

En una reunión de los muchos Comités de Gestión y Vivienda que se gestan en Coyoacán, un vecino de la Colonia El Reloj apuntaba lo siguiente:

Se hizo viral la publicación de Alexandra Dunnet, habitante de la Condesa, denunciando como todo su edificio ha sido desalojado para convertirlo en hospedaje de Airbnb, siendo ella la última vecina, cuyo contrato vence a inicios del siguiente año. Ella pagaba una renta de 10 mil pesos al mes, ahora el anuncio de AirBnb cobra 86 mil pesos por el mismo departamento.

¡Un rendimiento de 800%! Ni las criptomonedas han logrado eso. Además, si eso le pasa a la verdadera clase media que se puede costear esa renta sin los roomies (palabra que romantiza la gentrificación, la pobreza y el hacinamiento), ¿qué nos espera a nosotros?

Pues les aviso que ya está pasando. En la semana entré a la aplicación a ver la colonia, esperando ver el precio de los condominios y cual fue mi sorpresa: Encontrar que ya hay vecinos de la colonia rentando un cuartito por 1600 la noche!

Una vez presentados los datos, paso al análisis. Primero, debo dejar en claro que en mis palabras no hay un disgusto contra la tecnología, es natural y

necesario su avance para el bienestar del ser humano; mucho menos xenofobia, pues la lucha nunca debe ser en contra de otros pueblos; tampoco contra los vecinos que sólo buscan mejorar un poco su ingreso. La lucha es contra el mercado y su desregulación... Si bien ya hay un proceso contra el cártel inmobiliario, debemos entender que esto sólo es la punta del iceberg, pues solo se está combatiendo la falta a las leyes ya escritas que regulan la construcción, pero no al mercado.

Esta valiosa participación narra con mucha claridad las consecuencias del fenómeno de la gentrificación y perfila con puntualidad los elementos que deberían ser combatidos para evitar las consecuencias del mismo: *“La lucha es contra el mercado y su desregulación”*

Es obligado, por tanto, hacer un abordaje del tema de la gentrificación desde una perspectiva de derechos humanos y no sólo desde la visión económica y que, sin embargo, dicho tránsito no es simple. Como lo menciona Carla Escoffié, experta en derecho a la vivienda en México, para lograr que la gentrificación se entienda a partir de los derechos humanos se debe superar la visión de que cualquier medida que se tome para controlar los efectos negativos del fenómeno, pudiera interpretarse como medidas que atenten contra la propiedad privada, cuyo enfoque mantiene a la gentrificación en la arena de lo económico.

Ella menciona que es ahí cuando se observa que una de las primeras luchas para la reapropiación del territorio urbano debe ser la reconquista del territorio discursivo; señala que se debe permear un mensaje que tenga en el centro a la persona y su derecho a la vivienda; entender que se debe ver la vivienda y la ciudad como una postura política frente a la lógica reduccionista de las casas y los terrenos para proyectos inmobiliarios.

A partir de este enfoque, es claro que al hablar del derecho a la vivienda implica entender que no es lo mismo “vivienda” que “casa”. Carla Escoffié clarifica que la segunda es la parte material y tangible, y que si bien es un componente importante del derecho humano a la vivienda, se debe entender que la vivienda es el conjunto de procesos por los cuales una persona habita un espacio, por lo que se compone de elementos materiales e inmateriales. Dicho de otra manera, la casa resulta el objeto, mismo que es parte del proceso de mercantilización, mientras que la vivienda es el habitar, y que es aquello que termina afectando la gentrificación a partir de un fenómeno que inicia en lo económico.

Cabe señalar, antes de concluir, que la atención que el Gobierno de la Ciudad de México busca dar al problema de la gentrificación nace del llamado Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente. Se indica en el cuarto informe de gobierno que en atención a los problemas que genera la gentrificación y la especulación inmobiliaria, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda impulsó este programa para fomentar la construcción de vivienda incluyente con el objetivo de contrarrestar los efectos de ciertas inconsistencias en el mercado inmobiliario que representa el aumento exorbitante de los precios de la vivienda, lo cual se traduce en la expulsión de las personas de menores ingresos a las periferias e incluso a otras ciudades del país.

El objetivo del Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente, detalla el informe de gobierno, es apoyar a la regeneración de áreas de la Ciudad que presentan algún grado de deterioro y subutilización del espacio habitacional y promover la construcción de vivienda incluyente con el apoyo del sector privado en zonas y corredores que cuentan con equipamiento urbano adecuado, factibilidad hidráulica y servicios de transporte público masivo.

Los resultados de este programa, sin embargo, reflejan números contrastantes.

Proyectos registrados al Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente

No.	Predio	Vivienda Mercado	Vivienda Incluyente
1	Av. Paseo de la Reforma 159, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc	186	21 Donación
2	Av. Eduardo Molina 8132, Colonia Vasco de Quiroga, Alcaldía Gustavo A. Madero	346	86
3	San Jerónimo 54, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc	22	6

En este cuadro se observa un total de 554 viviendas destinadas al mercado frente a 113 destinadas a la vivienda incluyente, es decir, por cada vivienda que se destina a ser ofertada a precios accesibles, cinco se venden a precios de mercado, lo cual pareciera, en un primer momento, mantener la brecha de desigualdad entre personas con ingresos diferentes.

Ante escenarios como este, es que resulta importante que se retome el papel rector del Estado como articulador del desarrollo de vivienda fomentando, reconociendo y concertando esfuerzos entre los diferentes actores y productores de vivienda instituciones y organismos de los sectores social y privado, para contar con estrategias e instrumentos económicos, técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales y sociales que promuevan nuevos esquemas de producción de vivienda en favor de los grupos de población que han sido tradicionalmente excluidos del mercado inmobiliario.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo cuarto, séptimo párrafo que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.

SEGUNDO.- Que la Constitución de la Ciudad de México establece lo siguiente:

- En su artículo 9, apartado E que contempla el 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 de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.
 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.
- En su artículo 12, referente al Derecho a la Ciudad:
 1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que **consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad**, fundado en principios

de **justicia social**, democracia, participación, **igualdad**, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.

2. **El derecho a la ciudad** es un derecho colectivo que **garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad**, su gestión democrática **y asegura la justicia territorial, la inclusión social** y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.

- En su artículo 16, apartado E, numerales 1 y 2 señala:

1. **La vivienda es un componente esencial** del espacio urbano, del ordenamiento territorial, de la vida comunitaria **y del bienestar de las personas y las familias.**

Esta Constitución reconoce la producción social y privada de vivienda.

2. **Las autoridades establecerán una política habitacional** acorde con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el uso del suelo, **a fin de garantizar a sus habitantes el derecho a la vivienda** adecuada que favorezca la integración social. Para ello:

a) **Procurarán la construcción de la vivienda adecuada que atienda a la población de menores ingresos;**

b) **Determinarán la ubicación, densidad y normas de construcción para el desarrollo de vivienda**, en colaboración con los organismos federales y locales y con los promotores privados y sociales, con base en las políticas de suelo urbano y reservas territoriales;

c) Establecerán programas que cubran al conjunto de sectores sociales que enfrentan carencias habitacionales, favoreciendo a las personas en situación de pobreza y a los grupos de atención prioritaria, sin condicionamiento político;

d) **Asegurarán que las políticas en la materia contemplen la vivienda nueva terminada, la progresiva, el mejoramiento y consolidación de viviendas en proceso**, así como el mantenimiento, rehabilitación y adaptación para personas con discapacidad, de las viviendas y unidades habitacionales que lo requieran.

Es de interés público la promoción, recuperación y reciclaje de inmuebles en riesgo estructural, físico y social, en abandono o en extrema degradación para el desarrollo de vivienda, preferentemente popular de interés social;

- e) Adoptarán medidas que contribuyan a la sustentabilidad ambiental;
- f) Con el fin de promover la cohesión social y la disminución de las desigualdades, **el Gobierno de la Ciudad deberá inhibir la exclusión y segmentación social en las colonias;**
- g) Establecerán mecanismos que promuevan la vivienda de arrendamiento pública, social y privada; y
- h) En los casos que requieran el desplazamiento de personas por razones de interés público, se indemnizará y reubicará inmediatamente a sus residentes en lugares seguros, cercanos y en condiciones iguales o mejores a la vivienda de origen. En caso de no ser esto posible, se ofrecerá protección legal y opciones para la reposición de la vivienda afectada.

TERCERO.- Que la Ley de Vivienda de la Ciudad de México establece:

- En su artículo 1, que el objeto de la ley es, entre otros:
 - **Garantizar el derecho a la vivienda** como un derecho humano universal;
 - **Establecer los lineamientos generales de la política y los programas de vivienda** en la Ciudad de México;
 - **Garantizar el derecho a la ciudad, de tal manera que todas las personas**, sin importar su origen, raza, color, estatus social u otro, **tengan acceso al uso y goce de los beneficios de la ciudad** y al espacio público seguro y accesible, con un enfoque de derechos humanos, igualdad de género y de sustentabilidad, **con la finalidad de evitar la segregación socioespacial activa o pasiva;**
- En su artículo 3, fracción IV señala que se reconoce que el derecho a una vivienda adecuada deberá cumplir, entre otros, con el principio de **asequibilidad**, es decir, que **de acuerdo con el nivel de ingresos de sus adquirentes o usuarios, su costo no ponga en peligro o dificulte el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes;**

- En su artículo 4 señala que **por ningún motivo será obstáculo para el ejercicio del derecho a la vivienda, la condición económica, el origen étnico o nacional, apariencia física, color de piel, lengua, género edad, discapacidades, condición social, situación migratoria, condiciones de salud, embarazo, religión, opiniones, preferencia sexual, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, características sexuales, estado civil, creencias políticas.**
- En su artículo 19, indica que el Órgano Legislativo de la Ciudad de México, será competente en materia de vivienda para, entre otras, **velar por los intereses de la ciudadanía en materia de vivienda; vigilar el cumplimiento de la política de vivienda;** aprobar anualmente el presupuesto en materia de vivienda y suelo y, dar seguimiento y opinar sobre los programas de vivienda;
- En su artículo 26, indica que **la política de vivienda** de la Ciudad de México, **se orientará por** determinados principios y lineamientos generales con la finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en la Ciudad de México, entre los que enumera los siguientes:
 - Adoptar medidas de protección y de garantía de realización para **atender prioritariamente a la población que no cuenta con seguridad jurídica de la posesión o la propiedad de la vivienda que habita; requiere de un espacio adecuado en donde vivir o vive en condiciones de hacinamiento,** entre otras;
- En su artículo 53 se reconoce que el Gobierno de la Ciudad de México, promoverá **condiciones de igualdad y equidad que garanticen el derecho a una vivienda a los diferentes sectores de la población conforme a sus características socioeconómicas, culturales y demográficas, prioritariamente a la población de bajos recursos económicos;**

CUARTO.- Que la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México establece en su artículo 31 que a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda corresponde, entre otras, coadyuvar a la protección del derecho humano a la vivienda. En este mismo artículo se otorgan diferentes atribuciones, siendo una de ellas la de formular la política habitacional para la Ciudad y promover y coordinar la gestión y ejecución de programas públicos de vivienda;

QUINTO.- Que en el Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México se establece, en su artículo 155,



como atribución de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda verificará que la política de vivienda que se desarrolle en la Ciudad de México **cumpla con la normatividad aplicable, garantizando la protección del derecho humano a la vivienda.**

PUNTO DE ACUERDO

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se propone ante el Pleno de este honorable Congreso de la Ciudad de México, el siguiente punto de acuerdo:

ÚNICO.- SE EXHORTA RESPETUOSAMENTE AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, MTRO. CARLOS ALBERTO ULLOA PÉREZ, PARA QUE EN EL ÁMBITO DE SUS ATRIBUCIONES DE FORMULAR LA POLÍTICA HABITACIONAL DE LA CIUDAD SE PROMUEVA UN MAYOR DINAMISMO A LA INVERSIÓN PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL COMO PRINCIPAL ESTRATEGIA PARA HACER FRENTE A LAS CONSECUENCIAS DEL FENÓMENO DE LA GENTRIFICACIÓN.

DIP. GERARDO VILLANUEVA ALBARRÁN

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles,
Ciudad de México el día 23 de marzo de
2023