



No es un lujo, es un derecho:

**¡VIVIENDA
DIGNA YA!**

Comisión Nacional de los Derechos Humanos

María del Rosario Piedra Ibarra

*Presidenta de la Comisión Nacional
de los Derechos Humanos*

Francisco Javier Emiliano Estrada Correa

Secretario Ejecutivo

Rosy Laura Castellanos Mariano

*Directora General del Centro Nacional
de Derechos Humanos “Rosario Ibarra de Piedra”*

Alvaro Romeo Cartagena Rivero

Director General y Encargado de Despacho de la Sexta Visitaduría



No es un lujo, es un derecho:

**VIVIENDA
DIGNA YA!**

No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna ya!

Primera edición: diciembre, 2025

ISBN: 978-607-729-701-7

D. R. © Comisión Nacional de los Derechos Humanos
Periférico Sur 3469, esquina Luis Cabrera,
colonia San Jerónimo Lídice, demarcación territorial
La Magdalena Contreras, C.P. 10200, Ciudad de México.

Dirección Editorial: Omar Arellano Hernández

Directora de Procesos Editoriales: Gissela Fuentes Romero

Diseño: Karen Melissa Sánchez Espinosa

Impreso en México

PUBLICACIÓN GRATUITA
PROHIBIDA SU VENTA

INTRODUCCIÓN

Nuestra Constitución consagra el **derecho humano a una vivienda adecuada (DHVA)**: “**Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada**”. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo¹. También lo establecen la Declaración Universal de los Derechos Humanos² (ONU, 1948) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales³ (OACNUDH, 1966). **El Estado mexicano está obligado a proteger, respetar, promover y garantizar este y todos los derechos humanos** asociados a él.

Durante el periodo neoliberal se pretendió que el mercado suministrara el DHVA mediante la transferencia de recursos públicos a empresas constructoras privadas. El encargo era entregar cuatro paredes y un techo, sin importar la superficie ni la ubicación de la vivienda. Se cancelaron programas públicos de vivienda y se redujo el gasto en los sectores más pobres. La sociedad se dejó al arbitrio de un mercado, incapaz de satisfacer la demanda (Ortiz Flores, 2007).

La política neoliberal de vivienda operó sobre la desregulación ambiental y financiera dirigida a la instalación masiva de unidades habitacionales y microviviendas “de interés social”, aglomeradas en las marginadas periferias metropolitanas (Figura 1). Hasta la fecha de publicación de esta obra, se tenía registro de seis millones de estas unidades y microviviendas, deterioradas y abandonadas (Barragán, 2024) (Figura 2).

FIGURA 1.

Unidades habitacionales
construidas durante el
neoliberalismo



Fuente: García Vázquez et al. (2024).

¿Lo sabías?

¹ Este derecho aparece en el Artículo 4º, párrafo 9 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

² Artículo 25.1

³ Artículo 11.1

FIGURA 2.

Casas abandonadas
en Ciudad Juárez,
Chihuahua, 2022



Fuente: Tomada de Enríquez (2022).

Asimismo, se multiplicaron las tiendas de conveniencia y los megacentros comerciales, desplazando al micro, pequeño y mediano comercio. Esto se articuló a través de nuevas vías de comunicación:

- Autopistas
- Libramientos
- Pasos a desnivel
- Segundos pisos

Que conectaron

- Periferias
- Zonas industriales
- Centros urbanos

- Intensificar el tráfico vehicular —volviéndolo intolerable—
- Arrasar con recursos vitales
- Rebasar la capacidad local de crecimiento urbano (Figura 3).

A costa de

El frenesí inmobiliario detonó la expansión indiscriminada de gasolineras y gaseras, incluso sobre uso de suelo habitacional contra todo tipo de normativa (Figura 4). Entre sus consecuencias se destacan el aumento de residuos sólidos urbanos (en especial plásticos y químicos), la proliferación de tiraderos clandestinos y el uso indiscriminado de cuerpos de agua como basureros, lo que agravó la actual crisis hídrica. Este proceso se denominó *urbanización salvaje* (Barreda Marín y Espinoza-Hernández, 2025; Barreda-Marín y Rosas Landa-Ramos, 2006).

FIGURA 3.

Distribuidor vial
“Benito Juárez”,
San Luis Potosí



Fuente: Tomado de:
<https://i.ytimg.com/vi/9oAMEeHwPEY/maxresdefault.jpg>.

FIGURA 4.

Estaciones
de servicio en
el territorio
nacional, 2025



Fuente: Elaborado por Samuel Rosado Z., con datos de Profeco (2025).

1. ¿QUÉ SIGNIFICA QUE LA VIVIENDA SEA ADECUADA?

El derecho humano a la vivienda implica un conjunto de **condiciones materiales** y **contextuales** que permiten caracterizarla como **adecuada** (CPEUM) o **digna y decorosa** (Ley de Vivienda), las cuales deben realizarse también fuera de ella. La Ley de Vivienda lo establece así:

Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos⁴.

El *Glosario* del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda adoptó la definición propuesta por la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de la Vivienda:

[...] disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello con un costo razonable (Comité DESC, 1991, párr. 7 citado en Sedatu, 2021a, p. 24).

¿Lo sabías?

⁴ Así lo establece el *Artículo 2 de la Ley*

2. ¿DE QUÉ HABLAMOS CUANDO NOS REFERIMOS A LOS COMPONENTES del derecho humano a la vivienda adecuada?

El reconocimiento del DHVA en el derecho internacional y en el marco jurídico nacional contempla diversos aspectos que determinan su grado de cumplimiento para individuos, familias o grupos convivenciales. Estos definen el **grado mínimo o básico** en que el DHVA puede considerarse satisfecho. Por ejemplo:

La seguridad jurídica de la tenencia no basta para garantizar la protección frente a desalojos, despojos o amenazas: requiere condiciones adicionales que lo hagan efectivo.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU (Comité DESC, 1991), en su Observación General número 4, identifica siete aspectos fundamentales para definir la vivienda *adecuada* (Tabla 1). Cada uno se vincula a componentes económicos, sociales, culturales y ambientales, cuya integración permite avanzar hacia una concepción integral y progresiva del DHVA. La Figura 5 amplía esta visión al incluir la *sustentabilidad* y sus componentes.

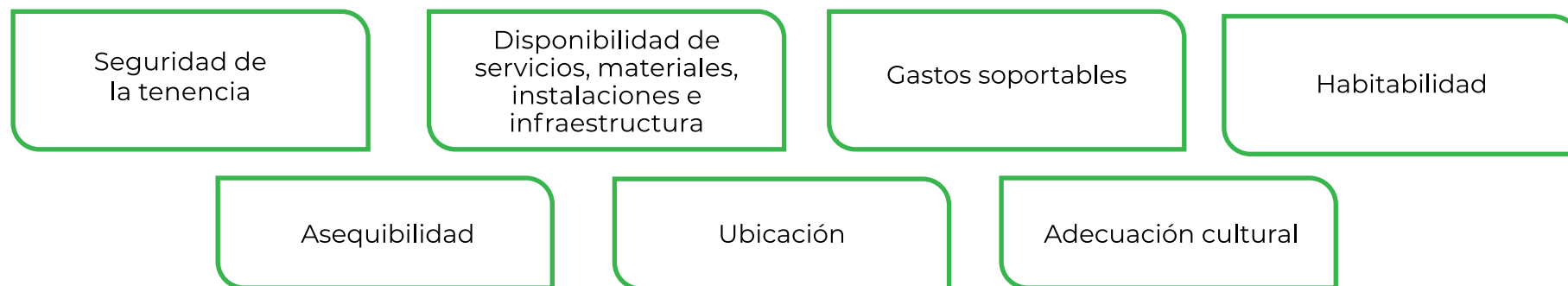




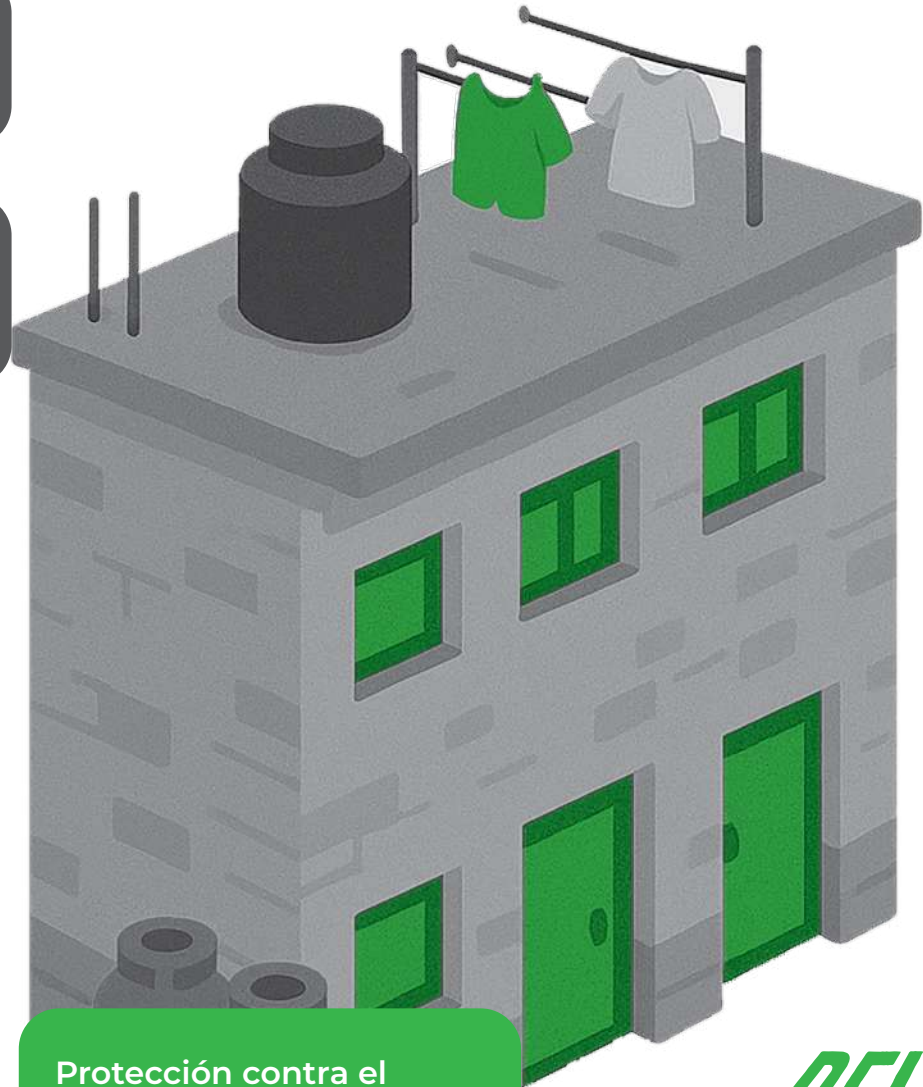
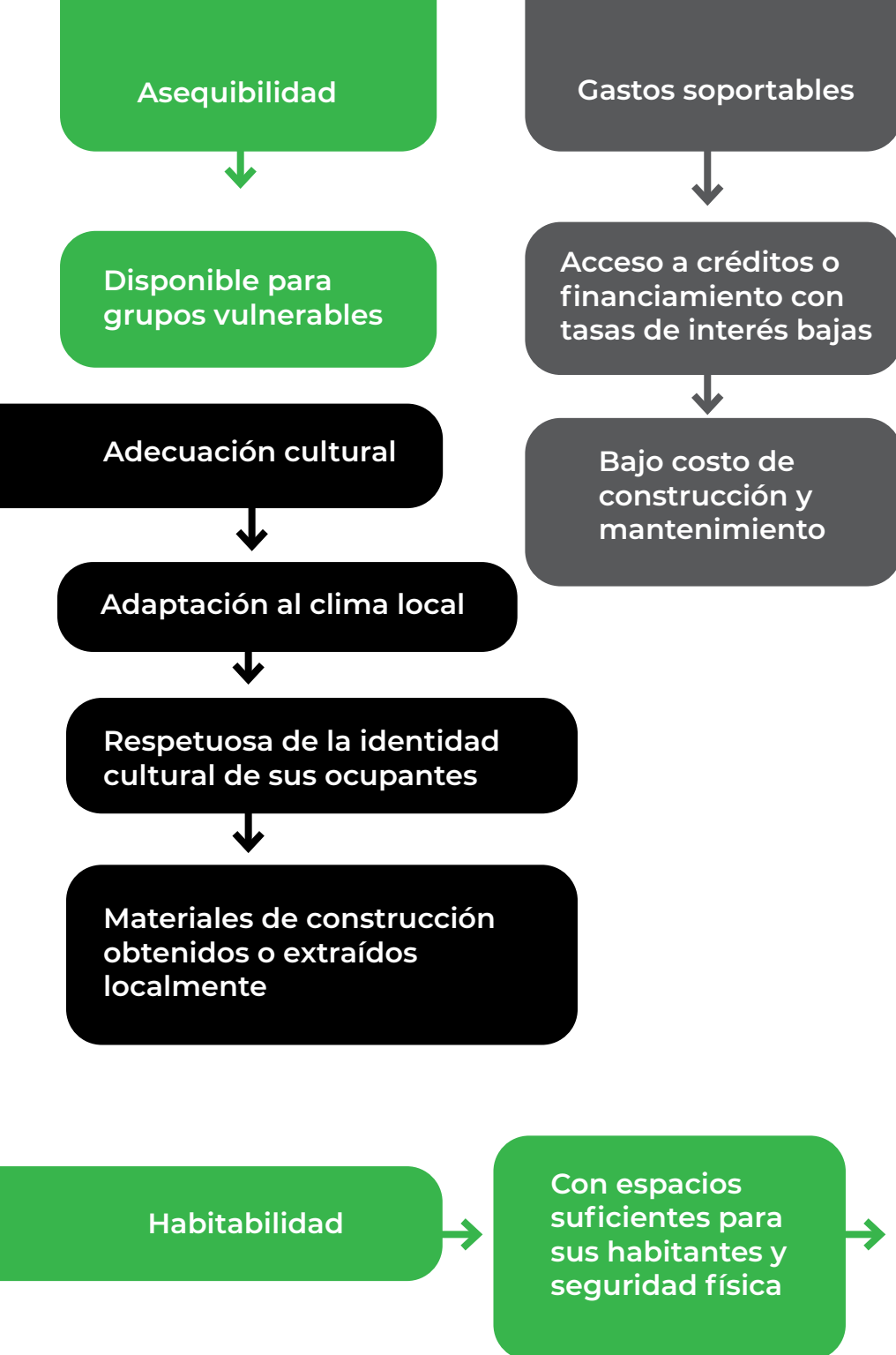
TABLA 1.
Contenido en el estándar internacional y en la Ley de Vivienda

ASPECTOS	COMITÉ DESC	LEY DE VIVIENDA (2006)
Seguridad de la tenencia	Formas de tenencia: alquiler (público y privado), vivienda en cooperativa, arriendo, ocupación por el propietario, vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Garantías de protección legal contra desalojos forzados, hostigamiento y otras amenazas (Párr. 8a).	El Estado debe adoptar medidas de política pública que prevengan despojos, desalojos y otras amenazas a la propiedad o posesión de una vivienda (Art. 6).
Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura	Servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía, instalaciones sanitarias y de aseo, de eliminación de desechos, entre otras (Párr. 8b).	Las autoridades deben expedir, aplicar y mantener vigentes y actualizadas las disposiciones legales, normas oficiales mexicanas, códigos de procesos de edificación y reglamentos de construcción que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda (Arts. 71 y 72).
Gastos soportables	Que el costo de la vivienda y su mantenimiento no pongan en riesgo la satisfacción de otras necesidades y el ejercicio de otros derechos. Subsidios públicos de vivienda, formas y niveles de financiación. Protección a inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres (Párr. 8c).	Las políticas y los programas públicos de vivienda deben propiciar que la oferta de vivienda digna refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivo (Art. 5).

ASPECTOS	COMITÉ DESC	LEY DE VIVIENDA (2006)
Habitabilidad	Que la vivienda proporcione un espacio adecuado y proteja a sus ocupantes contra las inclemencias del clima, amenazas a la salud y riesgos estructurales (Párr. 8d).	El gobierno federal debe promover y apoyar la constitución y operación de organismos de certificación y normalización, unidades de verificación y laboratorios de prueba a fin de contar con las normas y mecanismos que coadyuven a la habitabilidad, seguridad y calidad de las viviendas y desarrollos habitacionales, de conformidad con las disposiciones aplicables (Art. 16).
Asequibilidad	Que las personas pertenecientes a grupos vulnerables (personas mayores, niñas y niños, etc.), con problemas de salud, o las que habitan en zonas de riesgo de desastres, tengan acceso preferencial a la vivienda. Teniendo plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos (Párr. 8e).	El Estado debe promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad (Art. 6, Fracc. 1).
Ubicación	Garantía de que la vivienda se localice en zonas seguras, no contaminadas y que faciliten el acceso de sus ocupantes a oportunidades de empleo e infraestructuras sociales (escuelas, hospitales, centros culturales, deportivos o recreativos, etc.) (Párr. 8f).	La política nacional de vivienda debe evaluar los productos habitacionales en términos de su ubicación en los centros de población con respecto a las fuentes de empleo, habitabilidad de la vivienda y adaptabilidad a las condiciones culturales, sociales y ambientales de las regiones (Art. 44).
Adecuación cultural	Que la vivienda garantice a sus ocupantes la expresión de su identidad cultural (Párr. 8g).	La política nacional de vivienda debe promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad (Art. 6, Fracc. VII).

Fuente: Elaboración propia.

COMPONENTES MATERIALES



*DEL DERECHO
A LA VIVIENDA*

IALES BÁSICOS

ECHO A LA ADECUADA

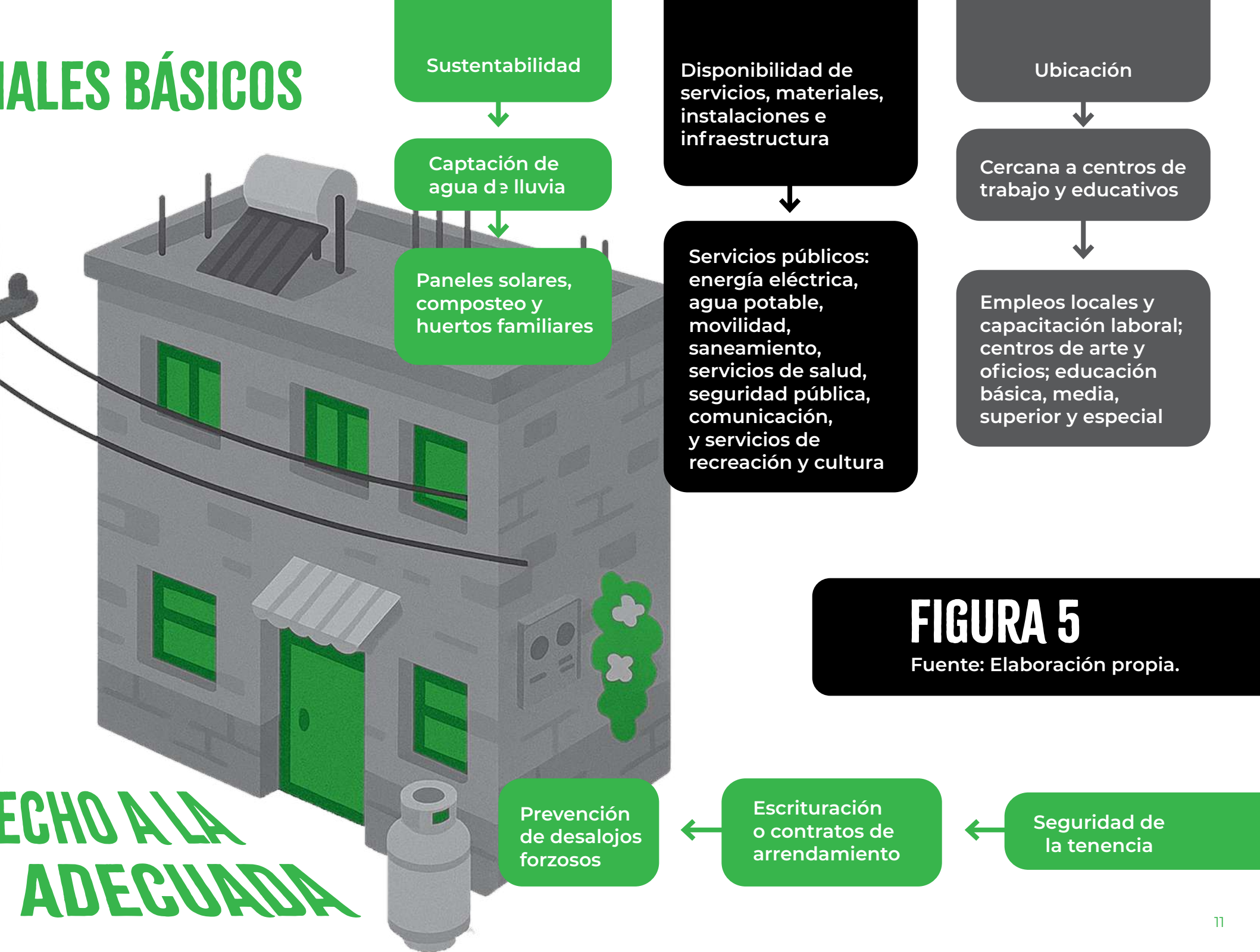


FIGURA 5

Fuente: Elaboración propia.

SERVICIOS PÚBLICOS

Acceso a red pública de energía con cobertura sin interrupción, sin picos de voltaje, con costo accesible

Servicios de recreación cultural: Áreas verdes (parques, jardines y camellones), plazas públicas, cines, teatros, centros culturales y áreas deportivas.

Saneamiento: Recolección de residuos urbanos, alcantarillado, drenaje y saneamiento de aguas residuales

Movilidad:
Transporte no motorizado con ciclovías
Movilidad peatonal: banquetas, paradas de transporte público, restricciones a vehículos, accesibilidad para personas con discapacidad y rampas



FIGURA 5

Fuente: Elaboración propia.



Abasto de agua potable
asequible, accesible,
suficiente, apta para consumo
humano y sin discriminación

Servicios de comunicación:
Correos, servicios de internet
y servicios digitales (TV por
cable y satelital), TV abierta,
telefonía fija y celular.

Servicios de salud:
Unidades de medicina familiar
públicas, hospitales públicos y de
especialidad, y clínicas particulares

Abasto de alimentos en
mercados públicos y
comedores populares

Transporte público:
Rutas de transporte colectivo
cercanas con costo accesible y
facilidad para la transferencia
modal (autobuses, metro,
etcétera)

Seguridad pública:
Vigilancia policial (respuesta oportuna),
alumbrado público, botones de pánico,
rutas de evacuación, senderos seguros y
servicios de emergencia (ambulancias,
bomberos y protección civil)



Satisfacer el DHVA en un grado superior al mínimo requiere la acción coordinada de los tres órdenes de gobierno para garantizar el **derecho a la ciudad** —aún ausente en las leyes— definido como:

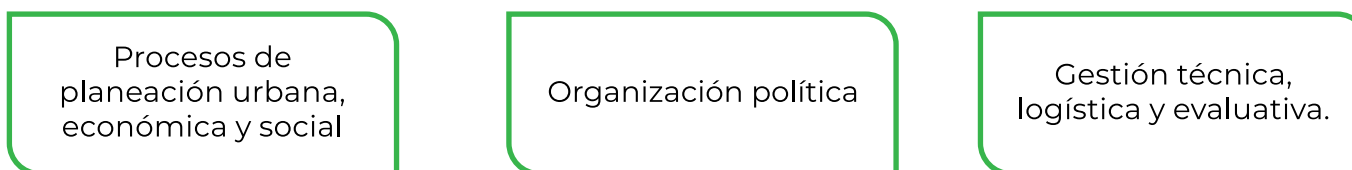
[...] un derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, que les confiere legitimidad de acción y de organización, basado en el respeto a sus diferencias, expresiones y prácticas culturales, **con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a la libre autodeterminación y a un nivel de vida adecuado**. El Derecho a la Ciudad es interdependiente de todos los derechos humanos internacionalmente reconocidos, concebidos integralmente, e incluye, por tanto, todos los derechos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales reglamentados en los tratados internacionales de derechos humanos (MUP-CND y HIC-AL, 2011).

El derecho a la ciudad puede ser pensado como algo más que la aglomeración *eficiente* de personas en un espacio cada vez más reducido, donde la técnica, la ciencia y el arte están solo al servicio de la acumulación de riqueza para la minoría (Lefebvre, 1978, pp. 123–124).

Los rezagos mostrados en la Figura 5 expresan, conforme a los principios de interdependencia e indivisibilidad, la vulneración de otros derechos humanos vinculados al goce progresivo del derecho humano a la vivienda adecuada: el cumplimiento de un derecho humano refuerza el cumplimiento de otros, pero también afecta cualitativamente el contenido de otros derechos (Quane, 2012). Por esto, la falta de cumplimiento de los derechos humanos se evidencia aún más cuando se incumple absolutamente el derecho humano a la vivienda adecuada, es decir, cuando las personas se encuentran en situación de calle (Neves-Silva et al., 2019).

3. ¿CÓMO SE RELACIONA EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA ADECUADA CON OTROS DERECHOS?

El DHVA requiere la intervención de los tres órdenes de gobierno, así como:



Su grado de cumplimiento posibilita —o limita— el ejercicio de otros derechos humanos, mientras que el avance en estos refuerza su disfrute. No solo implica condiciones habitacionales individuales o familiares, sino también el **contexto** socioeconómico y comunitario en que se materializan:



La Figura 6 muestra esta interdependencia entre el DHVA y otros derechos humanos conforme a los estándares internacionales.

FIGURA 6.



Fuente: Elaboración propia con base en OACNUDH (1966) y CPEUM (texto vigente).

4. ¿QUÉ O QUIÉN IMPIDE EL CUMPLIMIENTO del derecho humano a la vivienda?

Veamos qué salario abona en realidad la sociedad al obrero, por su trabajo, en materia de vivienda, vestimenta y alimentación, qué existencia confiere a quienes más contribuyen a la existencia de la sociedad (Engels, 1978, p. 281).

El goce del DHVA aparece, al mismo tiempo, más cerca y más lejos que nunca. Aunque existe la capacidad técnica para producir vivienda masiva, su acceso en condiciones equitativas enfrenta obstáculos derivados de procesos cuya fuerza rebasa la capacidad de los Estados, comunidades y familias. La combinación de estos fenómenos contribuyó a la crisis económica de 2007–2009 y amenaza con repetirse. Se trata de procesos articulados, complejos y disruptivos, anclados en la distorsión y la eliminación de controles que solían contener sus alcances y sus impactos (Harvey, 2012).

La gentrificación, la financiarización y la turistificación afectan dramáticamente el acceso a la vivienda, el espacio público y otros derechos humanos.

En las últimas tres décadas, las grandes ciudades del mundo emprendieron proyectos de *creación, renovación o revitalización* de barrios urbanos considerados deteriorados por las oleadas de desindustrialización y reindustrialización global desde los años ochenta.

Con el argumento de *modernizar*, se construyeron infraestructuras viales y megaproyectos urbanos —como el corredor Reforma-Santa Fe en la Ciudad de México— acompañados de rascacielos, polos tecnocientíficos e infraestructuras hoteleras, laborales y comerciales para la minoría.

Estas *mejoras* se dirigieron a beneficiar a un solo sector socioeconómico, generando:

Especulación inmobiliaria

Endeudamiento público

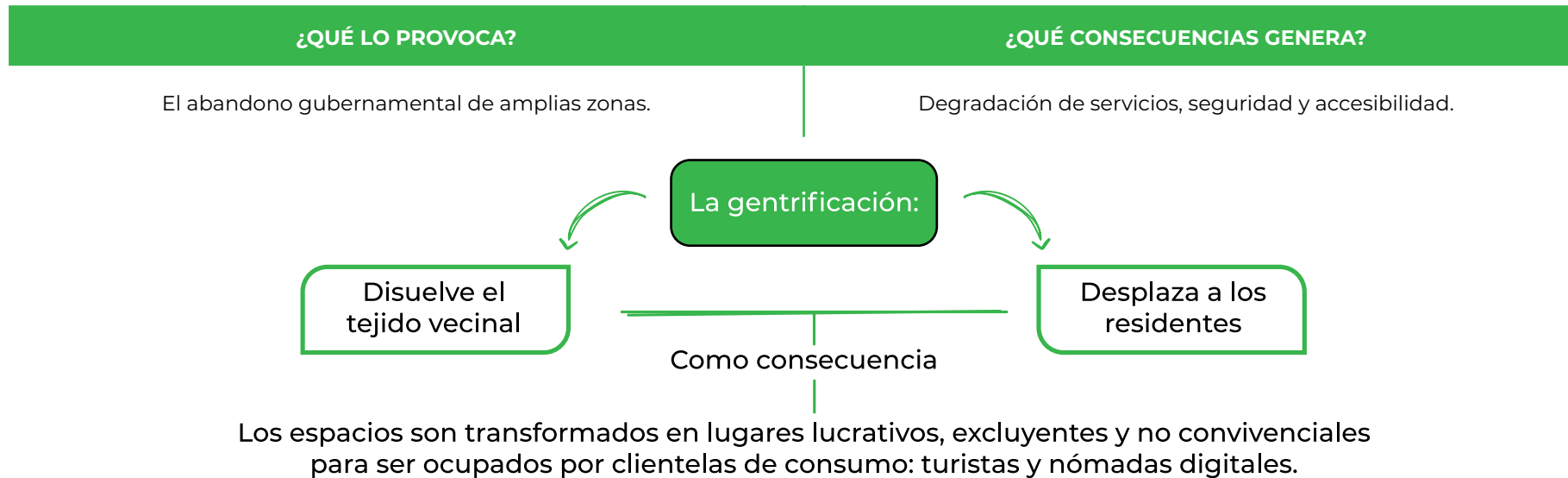
Acaparamiento de recursos

Mientras unas zonas prosperaban, otras se degradaban aceleradamente, consolidando lo que Mike Davis (2004) llamó *planeta de ciudades miseria*: espacios de informalidad laboral y precariedad habitacional que coexisten con espacios globalizados, favorecidos por las políticas urbanas y articulados para la acumulación de capital. Hoy, muchas de esas zonas precarizadas se han convertido en focos de resistencia social al *capitalismo inmobiliario intensivo* (Delgadillo, 2025), lo que ha situado la gentrificación urbana en el centro del debate en México.

■ 4.1. GENTRIFICACIÓN:

■ DESPOJO Y DESPLAZAMIENTO DE BARRIOS Y PUEBLOS URBANOS

En la ciudad neoliberal, **la gentrificación** se presenta como *revitalización urbana*, pero en realidad **implica el despojo progresivo del suelo** a sus habitantes originarios o propietarios **para destinarlo a su valorización**: que genere ganancias, rentas e intereses financieros a sus nuevos propietarios empresariales.



Todo esto se realiza por mecanismos jurídicos, económicos y culturales que desplazan a familias hacia zonas periféricas con menos servicios, mayores tiempos de traslado y costos de vida crecientes. Al inicio se percibe en cambios súbitos del entorno:

- Lo que antes era accesible, ya no lo es;
- un comercio local, propiedad de un vecino o una vecina, desaparece y es sustituido por otro que ofrece bienes o servicios que no necesitamos o nos son ajenos culturalmente;
- donde había una casa, ahora hay un edificio con departamentos *de lujo*, ocupados temporalmente por personas desconocidas;
- comienza a escasear el agua y a crecer los volúmenes de residuos, ruido y tránsito vehicular; los barrios, colonias o pueblos pierden familiaridad para quienes los habitan.

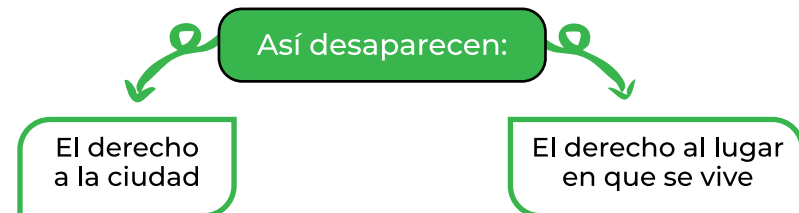
Después, los cambios de forma se profundizan:

Aumentan los costos de reproducción social —alimentos, servicios públicos, rentas, impuestos— lo que fuerza la salida de gran parte de la comunidad e intensifica el desplazamiento social.

Neil Smith (2015) define a la *gentrificación* como el proceso:

[...] por el que los barrios pobres y proletarios, ubicados [generalmente] en el centro de la ciudad, son reformados a partir de la entrada del capital privado y de compradores de viviendas e inquilinos de clase media —barrios que previamente habían sufrido una falta de inversión y el éxodo de la propia clase media— (Smith, 2015).

En las zonas gentrificadas, el proceso de transformación afecta a toda la población, pero **excluye las posibilidades de intervención colectiva**: cada proyecto inmobiliario se ampara en el presunto derecho individual sobre el suelo urbano, como si estuviera desvinculado del tejido barrial.



Por ello, la gentrificación se describe como una forma de neocolonialismo, aburguesamiento (Escarfié, 2025) o *blanqueamiento*, que puede significar desde el desplazamiento de grupos racializados hasta el lavado de dinero.



En la Ciudad de México, este fenómeno ha expulsado alrededor de 400 mil familias de las áreas centrales hacia la periferia metropolitana durante las dos últimas décadas (Delgadillo, 2023).



4.2. FINANCIARIZACIÓN:

ESPECULACIÓN, ENCARECIMIENTO Y EXCLUSIÓN DEL ACCESO AL DHVA

La gentrificación, el acaparamiento, el despojo y el desplazamiento urbano no serían posibles sin la intervención creciente del capital financiero. A decir de Víctor Delgadillo (2025):

[...] la financiarización tiene que ver con el enorme peso de las actividades financieras. Antes, y aún ahora, la reproducción del capital dependía fundamentalmente de la producción de mercancías materiales. Desde hace un par de décadas, sobre todo, los capitales se reproducen también en la esfera de las finanzas, comprando activos, comprando bonos. [...] A esto, los economistas lo llaman la economía ficticia.

La financiarización de la vivienda convierte estos bienes en vehículos de la reproducción de capitales financieros e instrumentos de deuda, cuya rentabilidad es independiente de su uso habitacional. La rápida circulación de bonos y certificados inmobiliarios genera *burbujas financieras* que, al estallar, desencadenan crisis económicas como la de 2007 (Figura 7).

FIGURA 7.

La financiarización inmobiliaria

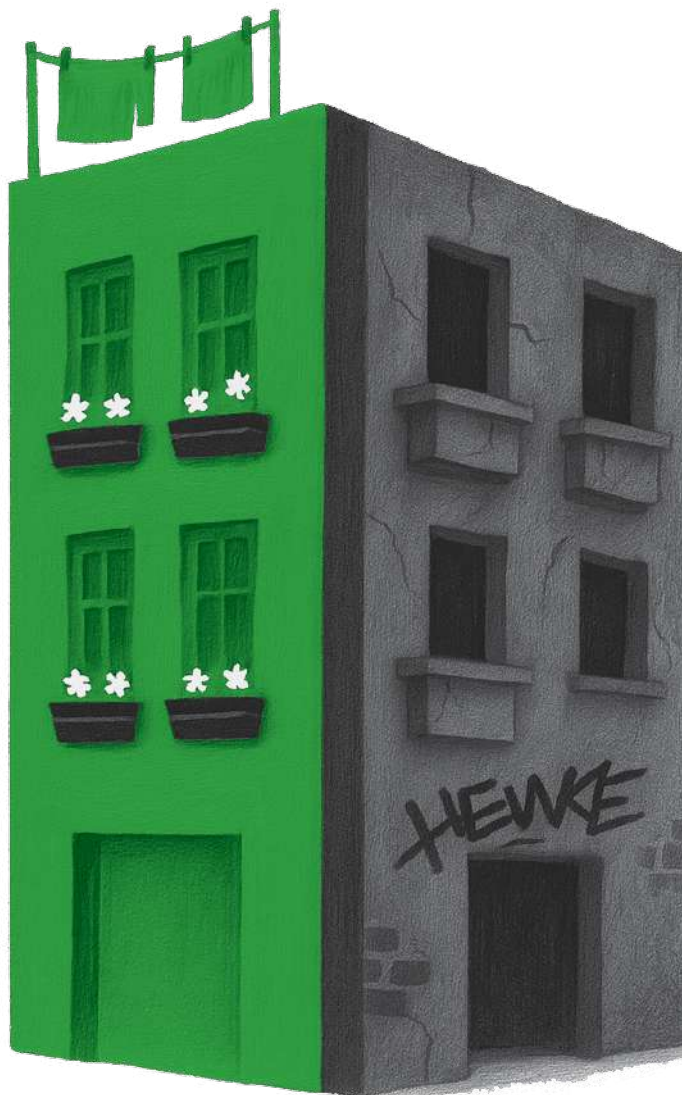
ANTES

El capital inmobiliario local o transnacional construía edificios para su venta y ocupación parcial o total.

Su compraventa involucraba al capital financiero mediante bancos o sociedades hipotecarias que otorgaban créditos a largo plazo (hasta 30 años) con intereses.

El instrumento de deuda para el comprador era la hipoteca.

Fuente: Elaboración propia con base en Delgadillo (2025), Rosado (2025) y Gasca y Luna (2025).



HOY

Los bienes inmuebles se transforman en activos financieros a través de su titulación, es decir, mediante certificados bursátiles que amparan la propiedad total o parcial y pueden venderse globalmente en el mercado financiero como bienes muebles.

Estos títulos se denominan: Certificados de Capital de Desarrollo (CKD), Certificados Bursátiles Fiduciario Inmobiliarios (CBFI), Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión (CERPIS), entre otros.

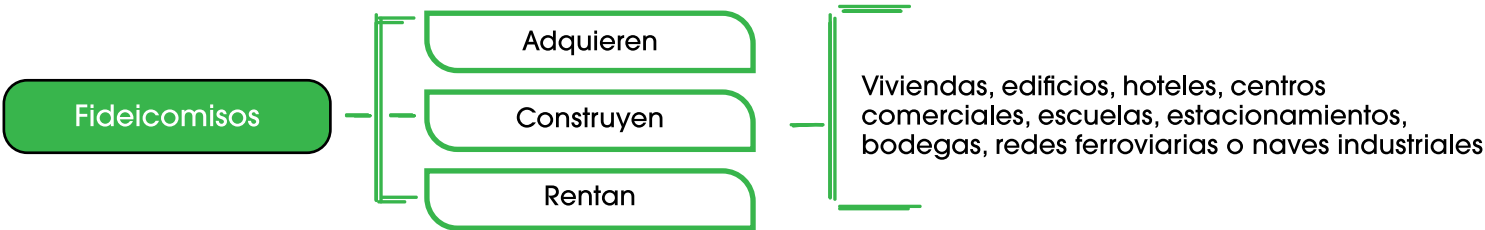
Las hipotecas —títulos de crédito para adquirir un bien inmueble— se agrupan en valores respaldados por hipotecas (*mortgage backed securities: MBS*), bonos que otorgan derechos sobre los intereses generados por créditos hipotecarios. Estos bonos fueron una de las causas de la crisis financiera en 2007–2009.



Al estallar la crisis de 2007, la Reserva Federal de EE. UU. creó dinero para comprar a los bancos los MBS con que habían especulado y generado la crisis. El dinero del rescate financiero sirvió para que los bancos adquirieran acciones de sus propias empresas y de corporación tecnológicas como:



Equinix opera como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) en México. Las FIBRAS funcionan así:

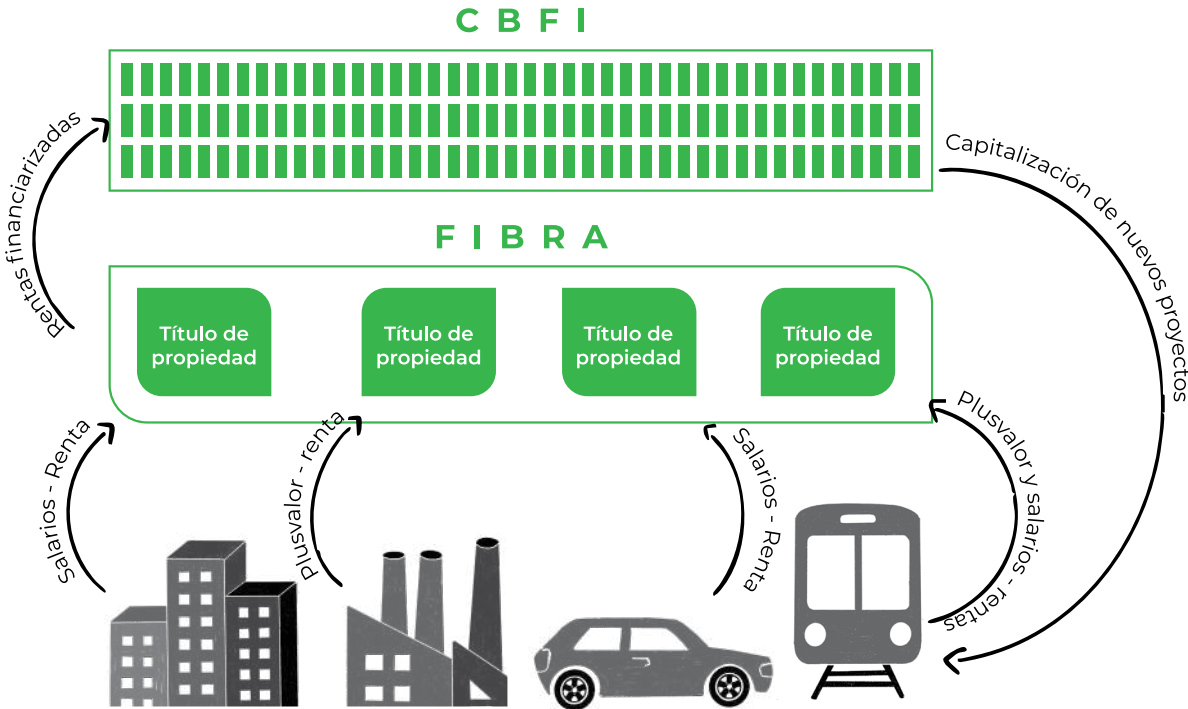


Canalizan las rentas hacia nuevos desarrollos dentro y fuera del país (Rosado, 2025) (Figuras 8 y 9).

FIGURA 8.

Esquema de funcionamiento de una FIBRA

Fuente: Tomado de Rosado (2025).



La Bolsa Mexicana de Valores reportó que, a finales de 2020, en la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias, las FIBRAS poseían:



(Gasca Zamora y Castro Martínez, 2021).

En marzo de 2025, FIBRA UNO tenía:



Sin embargo, la mayoría de sus acciones estaban en posesión de empresas como BlackRock, Vanguard, Grupo Bursátil Mexicano (GBM) y Goldman Sachs (Rosado, 2025).

FIGURA 9. México: distribución del número de propiedades de las FIBRAS por estado

No. de propiedades	Nombre de los Estados
120-306	Ciudad de México, Estado de México, Nuevo León Y Chihuahua
102-119	Jalisco, Tamaulipas y Baja California
68-101	Coahuila
31-67	Guanajuato, San Luis Potosí, Puebla, Sonora y Querétaro
21-30	Veracruz
9-20	Durango, Guerrero, Yucatán, Sinaloa, Aguascalientes y Quintana Roo
5-8	Hidalgo, Colima, Oaxaca, Chiapas, Baja California Sur, Morelos y Tabasco
2-4	Tlaxcala, Zacatecas, Campeche, Michoacán y Nayarit

Fuente: Gasca Zamora y Castro Martínez, 2021.

Pese a los riesgos demostrados, tras la crisis se emitieron los primeros Bonos Respaldados por Hipotecas (BRH, equivalentes a MBS estadounidenses) para financiar programas de vivienda pública. Durante el sexenio de Enrique Peña Nieto surgieron instrumentos como:



Sin embargo, los fondos se destinaron principalmente a viviendas periféricas o de alto valor comercial, inaccesibles para los sectores más vulnerables (Rosado, 2025).

Parte de las cuotas depositadas por las trabajadoras y trabajadores mexicanos en las Afores se han destinado a financiar FIBRAS, lo que resulta paradójico, pues se está usando el dinero de los trabajadores mexicanos —sobre todo de los más jóvenes— en viviendas que son impagables con el ingreso promedio de la mayoría de la población (Villanueva, 2025).

Para marzo de 2025, las Afores habían invertido casi 190 mil millones de pesos en esos fideicomisos (Rosado, 2025).

Hoy, la financiarización constituye un obstáculo estructural para el acceso al derecho humano a la vivienda adecuada. La falta de regulación y los incentivos fiscales otorgados a estos esquemas⁵ impiden contener el acaparamiento corporativo y el encarecimiento del suelo urbano y periurbano. Esto permite que grandes empresas trasnacionales aprovechen las FIBRAS⁶ para adquirir incluso inmuebles históricos, demolerlos y financiar proyectos residenciales o comerciales.

⁵ Un ejemplo: la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) de 2025 permite diferir el ISR derivado de la aportación de inmuebles para las FIBRAS públicas, y del 85% de las ganancias en el caso de FIBRA-E (CEFP, 2025).

⁶ Un solo fideicomiso de este tipo —Fibra UNO— es copropietario de proyectos impugnados como Torre Mitikah (Ciudad de México), los centros comerciales con el nombre “Patio”, así como numerosos parques y naves industriales, las funerarias Gayosso y la Universidad ICEL, distribuidos por todo el país. En 2022 obtuvo ingresos por rentas de 21 mil 288 millones de pesos (FUNO, 2023); para 2024, ascendieron a 28 mil 082 millones de pesos (FUNO, 2025); un incremento de 31.9% en apenas dos años.

4.3. LA TURISTIFICACIÓN

COMO NUEVA FORMA DE DESPOJO

En las últimas dos décadas, la gentrificación y la financiarización han impulsado una tendencia global: el uso de viviendas céntricas como espacios de renta temporal para turistas, más que como hogares permanentes. Tras la crisis de 2007, este fenómeno acompañó el crecimiento exponencial del turismo internacional.⁷

Según Ian Brossat (2019), el turismo se duplicó a partir de:

La creación de
Airbnb en 1998

El auge de las
aerolíneas de bajo costo

La difusión de propaganda
disfrazada como crónicas
de viaje por influencers.

Entre 2013 y 2016, Airbnb:

Facturó de 4 a 37 millones
de noches al año.

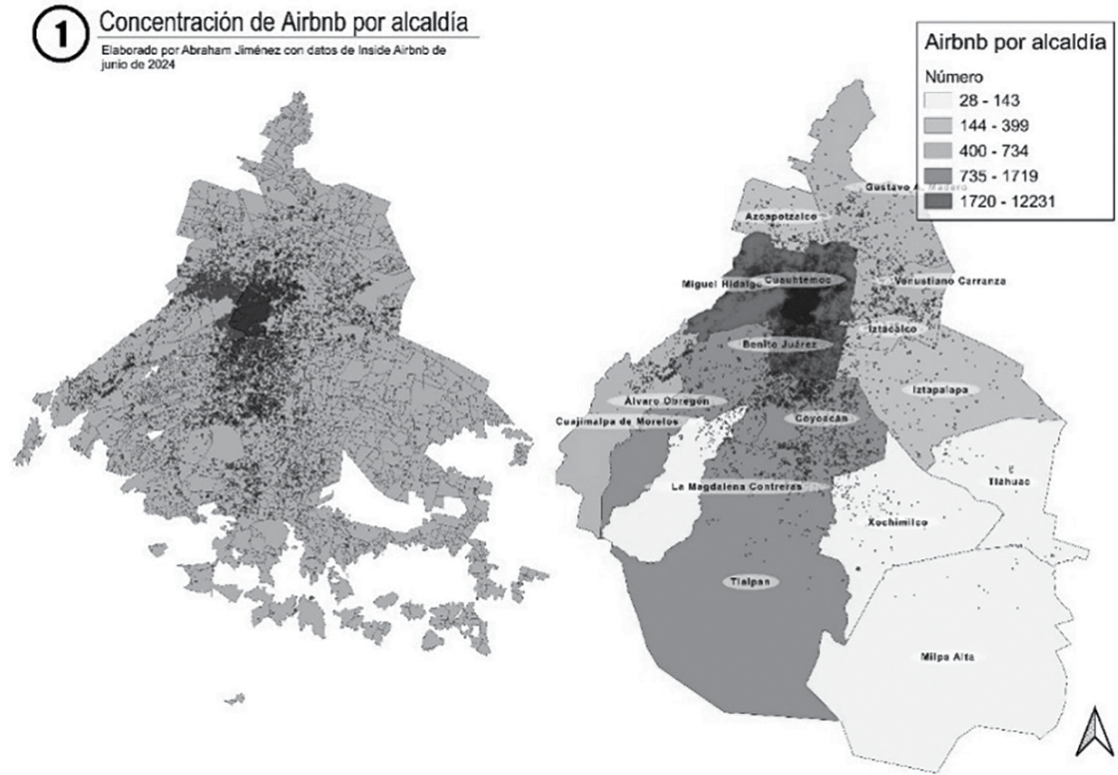
Ofrecía 3 millones de alojamientos
en 190 países y 65 mil ciudades.

Para 2023, alcanzó 7 millones de alojamientos en 220 países y 100 mil ciudades. Además, en 2021, concentró más de 391 mil alojamientos en renta temporal con 13.25 millones de noches facturadas, un incremento de 56.8% respecto a las 8.45 millones en 2020 (Helplama.com, 2025) (Figura 10).⁸

⁷ La turistificación determina, entre otras cosas, el despojo de prácticas culturales locales al adaptarlas, sacarlas de contexto o simplificarlas; las vacía de su contenido simbólico, integrador e identitario y las transforma en "servicios culturales" adaptados a las expectativas de ganancia de proveedores turísticos y de consumo de *experiencias* espectaculares de los turistas (Jiménez Olvera, 2025; Peral Garibay, 2025; Nava Rodríguez, 2025).

⁸ ¿Lo sabías?

Según datos recopilados por AirDNA, citados por Animal Político (2022), el 90% de los alojamientos en renta temporal en México los ofrece Airbnb.

FIGURA 10.**Concentración de alojamientos en renta temporal en la Ciudad de México, 2024**

Fuente: Elaborado por Abraham Jiménez (2025).

Su modelo —compartido por las plataformas Expedia y Booking.com— funciona mediante la intermediación entre personas anfitrionas y huéspedes, al cobrar comisiones sin asumir responsabilidad sobre mantenimiento, seguridad o derechos laborales; empresas o aplicaciones *delgadas*, *huecas* o *sin trabajadores*, análogas a Uber que no posee los autos ni aparece como empleadora de las personas conductoras (Yates, 2025).

Estas plataformas promueven la valorización de habitaciones desocupadas y el crecimiento acelerado de la oferta de estancias temporales, lo que propicia prácticas ilegales y áreas grises: por ejemplo, un informe del bloque de izquierda del Parlamento Europeo expone cómo en varias ciudades europeas la mayoría de las rentas son ilegales (Cox y Haar, 2020).

El resultado es:

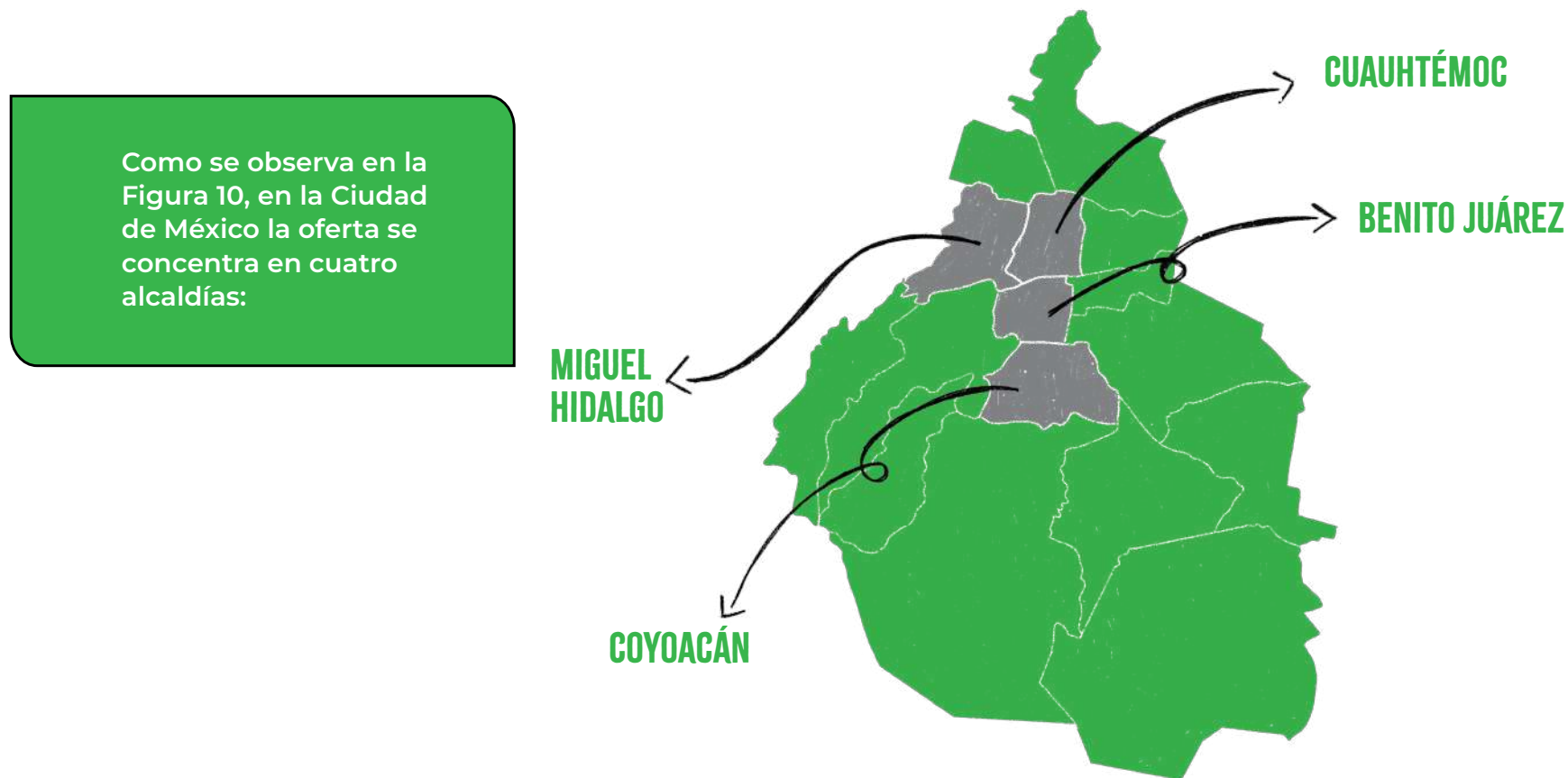
La evasión
fiscal

El empleo informal y
precarizado (por ejemplo, de
las personas limpiadoras)

El deterioro de la convivencia vecinal,
especialmente en barrios céntricos habitados
tradicionalmente por familias de bajos ingresos.

Cuando los gobiernos son obligados por la presión sociales a imponer regulaciones, las empresas movilizan “Clubes de Anfitriones” para cabildear, presionar y litigar contra las autoridades (Yates, 2025).

Aunque toda persona propietaria tiene derecho a arrendar parte de su vivienda, el modelo corporativo de las plataformas externaliza sus costos sociales y ambientales, lo que afecta el DHVA y otros derechos asociados.



En Oaxaca, el centro histórico y el norte de la ciudad están en proceso de (sobre)turistificación acelerada (Peral Garibay, 2025; Nava, 2025). La mayoría de los espacios ofertados no son habitaciones sino viviendas completas de propietarios empresariales no individuales, lo que transforma el uso habitacional en comercial y eleva incesantemente las rentas y el costo de vida en los barrios afectados.



CONCLUSIONES:

EL CUMPLIMIENTO DEL DHVA ES UNA LUCHA CONTINUA

La intensidad y la velocidad de los procesos combinados de gentrificación, financiarización y turistificación ha generado movilización social en lugares como:



Con acciones como el *Primer Encuentro Nacional contra la Gentrificación* realizado en Oaxaca del 16 al 19 de julio de 2025 (*Animal Político*, 2025) y la emisión del *Bando 1 por una ciudad habitable y asequible con identidad y arraigo local* en la Ciudad de México (Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, 2025), se ha buscado:

- Regular las rentas de corta estancia
- Limitar el incremento a la renta
- Fortalecer la política social de vivienda.

El gobierno capitalino ha identificado **Zonas de Tensión Inmobiliaria** para “orientar el ordenamiento territorial, regular el mercado inmobiliario y proteger a las poblaciones originarias y prioritarias” (Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, 2025).⁹ Sin embargo, las empresas que poseen las plataforma han iniciado una batalla legal contra estas regulaciones mediante amparos contra la reforma de la Ley de Turismo de la Ciudad de México que redujo a la mitad las noches anuales permitidas para renta (*El Economista*, 2025).¹⁰

Así, en agosto de 2025, “el Vigésimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa de la Ciudad de México dictó la primera sentencia [...] que concede el amparo y protección definitiva a un anfitrión en contra [...] de la reforma a la Ley de Turismo” (Rivera Muñoz, 2025).

Como advierte Enzo Traverso (2016), **la ciudad es un campo de batalla histórico** entre quienes defienden los derechos de sus habitantes y quienes la conciben solo como mercado. En esa disputa se enfrentan proyectos antagónicos: el de la especulación y el acaparamiento, y el de la ciudad como bien común. Los debates no solo giran en torno a cumplir los derechos colectivos sino al papel del Estado en profundizar las reformas necesarias para componer materialmente el DHVA.

La violencia material, jurídica y simbólica que ejercen los agentes inmobiliarios y financieros mediante desalojos violentos, arbitrarios e ilegales, represión, estigmatización y amedrentamiento de quienes defienden la ciudad, sus territorios y culturas barriales, muestra la dimensión política del conflicto.

Los procesos que hoy llamamos **gentrificación, financiarización, patrimonialización y turistificación** constituyen **una nueva oleada de acumulación originaria** destinada a canalizar la sobreacumulación del capital neoliberal, la cual debe frenarse. Esto exige abrir espacios de gestión colectiva, defensa del territorio y protección de los barrios populares. Solo así la ciudad será, efectivamente, un espacio habitable en que es posible el florecimiento de todas y todos.

⁹ ¿Lo sabías?

“Se entiende como Zona de Tensión Inmobiliaria a las áreas urbanas caracterizadas por una alta presión del mercado inmobiliario, donde se observa una combinación de fenómenos: 1. Especulación sobre el valor del suelo, 2. Encarecimiento sostenido de los precios del suelo y la vivienda, y 3. Oferta insuficiente de vivienda asequible, tanto en venta como en renta” (Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, 2025).

¹⁰ ¿Lo sabías?

“El dictamen aprobado adiciona un cuarto párrafo al artículo 61 Sexies de la Ley de Turismo de la Ciudad de México, el artículo 36 Bis a la Ley de Vivienda para la Ciudad de México y un párrafo al artículo 22 de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, para equilibrar la competencia entre alojamientos turísticos de corta estancia y los hoteles tradicionales” (Congreso de la Ciudad de México, 2024).

REFERENCIAS BIBLIOHEMEROGRÁFICAS

- Aquino, E. (24 de noviembre de 2022). *Airbnb concentra más de 90% de los alojamientos temporales en destinos turísticos; Quintana Roo y CDMX, entidades con más espacios*. Animal Político. <https://animalpolitico.com/sociedad/airbnb-alojamientos-destinos-turisticos>.
- Flores, R. (21 de julio de 2025). *Colectivos del país se organizan ante la gentrificación y turistificación desde Oaxaca*. Animal Político. <https://animalpolitico.com/estados/gentrificacion-turistificacion-oaxaca-colectivos>
- Banco de México (Banxico) (2025). *Indicadores básicos de créditos a la vivienda* (datos a marzo de 2024). <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/rib-creditos-a-la-vivienda/rib-creditos-vivienda--tasas-.html>.
- Barragán, D. (27 de octubre 2024). *Fox, Calderón y Peña pagaron miles de millones en casas hoy hechas escombros*. Sin Embargo. <https://www.sinembargo.mx/4567134/fox-calderon-y-pena-pagaron-miles-de-millones-en-casas-hoy-hechas-escombros/>.
- Barreda Marín, A. y Espinoza Hernández, R. (Eds.). (2025). *Expropiación neoliberal y producción colectiva de derechos ambientales. Acusaciones y sentencias de la Audiencia Ambiental del Capítulo México del Tribunal Permanente de los Pueblos (2011-2014)*. Ítaca.
- Barreda Marín, A. y Rosas Landa Ramos, O. (17 de junio de 2006). Morelos: Desastre e injusticia ambiental. *La Jornada*.
- Bleasby, J. (04 de junio de 2025). *China shows the potential for high-speed modular construction*. Daily Commercial News. <https://canada.constructconnect.com/dcn/news/technology/2025/06/china-shows-the-potential-for-high-speed-modular-construction>.
- Brossat, I. (2019). *Airbnb. La ciudad uberizada*. Katakarak.
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CEMIC) (2023). *Solamente 6.5% de viviendas en México cuentan con una póliza de protección de casa habitación*. <https://www.cmic.org.mx/sectores/vivienda/noticmic.cfm?seleccion=860>
- Centro de Estudios de las Finanzas Públicas “Ifigenia Martínez y Hernández” (CEFP) (2025). *Beneficios Fiscales en México: Costos, Alcances y Proyecciones 2025-2026. Un análisis de las Renuncias Recaudatorias 2025*. <https://www.cefp.gob.mx/publicaciones/documento/2025/cefp0262025.pdf>.
- Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC) y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) (2022). *Estado Actual de la Vivienda en México 2022*. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/758080/EAVM_2021.pdf.
- Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal (2016). *Recomendación 14/2016. Deficiente calidad en la prestación del servicio público otorgado por el Sistema de Transporte Colectivo (Metro), en el contexto del alza a la tarifa, su posterior aplicación y aprovechamiento. Detenciones ilegales y arbitrarias y obstaculizaciones de la manifestación pública y protesta social como ejercicio del derecho a la libertad de expresión, por la inconformidad ante el alza de la tarifa*. https://cdhcm.org.mx/wp-content/uploads/2016/12/reco_1416.pdf.
- Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). (2025a). *Sistema Nacional de Información del Agua*. Procaptar. <https://sinav30.conagua.gob.mx:8080/>.

Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). (2025b). *Se fortalece disponibilidad de agua: Lluvias incrementa nivel promedio de las 210 presas más importantes del país*. <https://www.gob.mx/conagua/prensa/se-fortalece-disponibilidad-de-agua-lluvias-incrementa-nivel-promedio-de-las-210-presas-mas-importantes-del-pais>.

Comisión Nacional de Inteligencia (CNI). (junio de 2025). *Estadística nacional de llamadas de emergencia al número único 9-1-1*. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1010603/Llamadas_de_emergencia_9-1-1_2T2025.pdf?utm_source=chatgpt.com.

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (18 de agosto de 2025). *Conavi avanza en la construcción de 86 mil hogares del Programa de Vivienda para el Bienestar*. Conavi. <https://www.gob.mx/conavi/articulos/conavi-avanza-en-la-construccion-de-86-mil-hogares-del-programa-de-vivienda-para-el-bienestar?idiom=es>.

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (2025). *Principales características de las viviendas en México (ENIGH 2024). Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura*. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Principales_caracter%C3%ADsticas_de_las_viviendas_en_M%C3%A9xico.pdf.

Comisión Reguladora de Energía (CRE). (2020). *Reporte de confiabilidad del Sistema Eléctrico Nacional, 2020*. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/693799/RCSN_2020_VF.pdf.

Comisión Reguladora de Energía (CRE). (2023). *Reporte de confiabilidad del Sistema Eléctrico Nacional, 2023*. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/979637/Anexo_Acuerdo_A_016_2025__RCSN2023_.pdf.

Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía (CONUEE). (2022). *Proyecto Nacional de Eficiencia Energética en el Alumbrado Público Municipal. Informe de Labores 2021 / Balance 2010-2021*. Abril de 2022. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/719325/Informe_de_Labores_Proj_Nal_de_EE_en_APM_2010-2021_V200422_VF.pdf.

Comité DESC (1991). *El derecho a una vivienda adecuada* (Art. 11, párr. 1: 13/12/91). Observación General núm. 4. OACNUDH. <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>.

Congreso de la Ciudad de México (02 de octubre de 2024). *Congreso aprobó reforma para regular servicio de estancia turística eventual*. Congreso CDMX. <https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-congreso-aprobo-reforma-regular-servicio-estancia-turistica-eventual-5593-1.html>.

Congreso de la Ciudad de México (06 de marzo de 2025). *Incorporan a ley como estrategia de seguridad los “Senderos Seguros”*. Congreso CDMX. <https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-incorporan-ley-como-estrategia-seguridad-lossenderos-seguros-6127-1.html>.

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). (2024a). *Situación de pobreza en la población que asistía a la educación básica*. https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Documents/contribucion_estrategias_pobreza/Pobreza_personas_educa_basic_Mexico.pdf.

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). (2024b). *Informe de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. Resumen Ejecutivo*. https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/Documents/Informes/IEPDS_2024_Resumen.pdf.

- Cox, M. y Haar, K. (2020). *Platform Failures: How short-term rental platforms like Airbnb fail to cooperate with cities and the need for strong regulations to protect housing*. Comité sobre el Mercado Interno y la Protección de los Consumidores (IMCO).
- Davis, M. (2004). Planeta de ciudades miseria. Involución urbana y proletariado informal. *New Left Review*, 26: 5-34.
- Delgadillo, V. M. (2023). Gentrificación y financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México. *Scripta Nova*, 27(2), 163-184.
- Delgadillo, V. M. (05 de agosto de 2025). *Financiarización de la vivienda y la ciudad* [Ponencia]. Foro No es un lujo, es un derecho: Vivienda digna ¡Ya! Ciudad de México, México. <https://www.youtube.com/watch?v=9qfSv6iuMio&t=265s>
- Dirección General de Comunicación Social, UNAM (14 de mayo de 2023). *Enfrenta México crisis hídrica*. Boletín UNAM-DGCS-370. https://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2023_370.html
- Dirección General del Servicio de Información Agroalimentaria y Pesquera (DGSIAPI) (2016). Las centrales de abasto y los mercados mayoristas en México. <https://www.gob.mx/agricultura/dgsiap/es/articulos/las-centrales-de-abasto-y-los-mercados-mayoristas-en-mexico>.
- ¿Qué dice la reforma para regular el alquiler de viviendas a través de plataformas tipo Airbnb? (4 de octubre de 2024). El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/dice-reforma-regular-alquiler-viviendas-traves-plataformas-tipo-airbnb-20241004-728607.html>.
- Engels, F. (1978). *La situación de la clase obrera en Inglaterra*. Crítica.
- Enríquez, A.O. (23 de mayo de 2022). *Buscan solucionar problemática de casas abandonadas*. Netnoticiasmx. <https://netnoticias.mx/estatal/buscan-solucionar-problematica-de-casas-abandonadas>.
- Escoffié, C. (2025). *Gentrificación* [Ponencia]. Taller introductorio de formación sobre la gentrificación, la financiarización y turistificación de la vivienda, el hábitat y el espacio urbano. Facultad de Economía, UNAM-UPREZ-HIC-AL.
- Precios altos y menos contenidos ahogan a la TV de paga en tiempos de streaming*. (27 de marzo de 2025). Expansión. <https://expansion.mx/tecnologia/2025/03/27/tv-de-paga-se-ahoga-en-tiempos-de-streaming>
- FIBRA UNO (FUNO) (2023). *Información Financiera Trimestral, Trimestre 1, Año 2023*. https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-LCMU8-1682544156.pdf
- FIBRA UNO (FUNO) (2025). *Suplemento Informativo 1T2025*. https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-Ko5uW-1746036203.pdf.
- Friedmann, J. (1986). The world city hypothesis. *Development and Change*, 17: 69-83.
- García-Ochoa, R., y Graizbord, B. (2016). Caracterización espacial de la pobreza energética en México. Un análisis a escala subnacional. *Economía Sociedad y Territorio*, XVI (51), 289-337. <https://doi.org/10.22136/est002016465>.
- García Vázquez, S., Hernández Casillas, F., Hernández Guerrero, C. y Orta López, F. (14 de enero de 2024). *Tecámac: El paraíso de fraccionamientos*. AUNAM Noticias. <https://aunamnoticias.blogspot.com/>.

- Gasca Zamora, J. y Luna Moreno, F. (2025). *Los submercados de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: producción, financiarización y accesibilidad*. Foro No es un lujo, es un derecho: Vivienda digna ¡Ya! Ciudad de México, México. <https://www.youtube.com/watch?v=9qfSv6iuMio&t=265s>.
- Gasca Zamora, J. y Castro Martínez, E.J. (2021). Financiarización inmobiliaria en México: una mirada desde los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS). *Revista INVI*, 36(103), 112-136. <https://www.redalyc.org/journal/258/25869557005/html/>.
- González, F., Aguirre, R. y Lartigue, C. (2016). Percepciones, actitudes y conductas respecto al servicio de agua potable en la Ciudad de México. *Tecnología y ciencias del agua*, 7(6), 41-56. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-24222016000600041&lng=es&tlng=es.
- Gutiérrez, A.L. (20 de diciembre de 2024). La televisión de paga satelital, otra víctima del streaming. Expansión. <https://expansion.mx/tecnologia/2024/12/20/tv-de-paga-satelital-otra-victima-del-streaming>
- Congreso de los Estados Unidos Mexicanos. (2024). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (texto vigente). <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Ley de Vivienda. (2024, 14 de junio). *Diario Oficial de la Federación*. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf>
- Harvey, D. (2012). *El enigma del capital y las crisis del capitalismo*. Akal.
- Helplama.com (2025). *Airbnb Statistics: Revenue and Usage 2025*. <https://helplama.com/airbnb-statistics-revenue-and-usage/>.
- Hernández Velázquez, A. X. (2025). Desalojos forzados en México: Regulación y protección de las personas vulnerables. *Universita Ciencia*, 13(36), 328-347. <https://doi.org/10.5281/ZENODO.15288219>.
- Instituto Federal de Telecomunicaciones (IFT). (2024a). Pronósticos de los servicios de telecomunicaciones. Servicios fijos. <https://www.ift.org.mx/sites/default/files/pronosticostelecomfijos2023.pdf>
- Instituto Federal de Telecomunicaciones (IFT). (2024b). Encuesta Nacional de Consumo de Contenidos Audiovisuales. https://somosaudiencias.ift.org.mx/archivos/6_REPORTE_ENCCA_2024_o.pdf
- Instituto Mexicano del Seguro Social (2024). Situación de las instalaciones y equipos del Instituto. Informe al Ejecutivo Federal y al Congreso de la Unión sobre la situación financiera y los riesgos del Instituto Mexicano del Seguro Social 2024-2025. <https://www.imss.gob.mx/sites/all/statics/pdf/informes/20242025/13-Cap09.pdf>.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2017). Encuesta origen-destino en hogares de la Zona Metropolitana del Valle de México (EOD 2017). https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/eod/2017/doc/resultados_eod_2017.pdf.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2018). Comunicado de Prensa Núm. 262/18. https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2018/GrfiaMdoAmte/MOHOMA2018_06.pdf.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020a). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020. Presentación de resultados. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_presentacion.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020b). Censo de Población y Vivienda 2020. Resultados complementarios. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ccpv/2020/doc/Censo2020_Resultados_complementarios_EUM.pdf.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2021). Características del entorno urbano 2020. Censo de Población y Vivienda 2020. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ccpv/2020/tabulados/otros/caracteristicas_entorno_urbano_2020.xlsx

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2022a). Censo Nacional de Seguridad Pública Estatal 2022. <https://www.inegi.org.mx/programas/cnspe/2022/>.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2022b). Encuesta Nacional sobre Discriminación (ENADIS) 2022. Tabulados. Disponible en <https://www.inegi.org.mx/programas/enadis/2022/#tabulados>.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2022c). Principales resultados del Censo de Población y Vivienda 2020. Estados Unidos Mexicanos. https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825198060.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2023). Estadísticas a propósito del día nacional de Protección Civil. https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2023/EAP_ProtecCivil23.pdf.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2024a). Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2023. <https://www.inegi.org.mx/programas/cngmd/2023/>.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2024b). Estadísticas a propósito del Día Nacional de Protección Civil. https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2024/EAP_ProtecCivil24.pdf.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2024c). Módulo Sobre Eventos Culturales Seleccionados https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/modocult/MODECULT_24.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2024e). Escuelas de Oficios. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/industry/technical-and-trade-schools>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2024f). Principales recursos materiales de las unidades médicas en servicio de las dependencias del sector público de salud según institución / Al 31 de diciembre de 2023. inegi.org.mx/app/areasgeograficas/default.aspx

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2025a). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH), 2024. Tabulados básicos. <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2024/#tabulados>.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2025b). Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana. Principales Resultados, Primer Trimestre de 2025. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ensu/doc/ensu2025_marzo_presentacion_ejecutiva.pdf.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2025c). Estadísticas de Salud en Establecimientos Particulares (ESEP). https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/salud/ESEP2024_RR.pdf

- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2025d). Pobreza Multidimensional 2024. https://inegi.org.mx/contenidos/desarrollosocial/pm/doc/pm_presentacion_2024.pdf.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2025e). REPORTE DE RESULTADOS 9/25. ENCUESTA NACIONAL SOBRE DISPONIBILIDAD Y USO DE LA INFORMACIÓN EN LOS HOGARES (ENDUTIH) https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/endutih/ENDutih_24_RR.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2025f). Módulo de Práctica Deportiva y Ejercicio Físico. <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/mopradef/mopradef2024.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2025g). Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2023. Presentación de resultados generales. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/cngmd/2023/doc/cngmd2023_resultados_est_org.pdf
- ITDP y Ciclo Ciudades (2022). Ranking Ciclociudades 2021. Desempeño de las políticas de movilidad en bicicleta en ciudades mexicanas. https://ciclociudades.s3.us-west-2.amazonaws.com/Ranking+Ciclociudades+2021_highres_16082022.pdf
- Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México (16 de julio de 2025). Bando 1 por una ciudad habitable y asequible con identidad y arraigo local. Gaceta Oficial de la Ciudad de México. <https://www.invi.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Nivel%201/bando-uno.pdf>
- Jiménez Olvera, A. (05 de agosto de 2025). Airbnb y la Ciudad de México [Ponencia]. Foro No es un lujo, es un derecho: Vivienda digna ¡Ya! Ciudad de México, México. <https://www.youtube.com/watch?v=ZZBxB0bXdZM>.
- Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad* (4.ª ed.). Península.
- López Bárcenas, F. (2023). Agua y pueblos indígenas. Entre la espiritualidad, el derecho humano y el mercado. El Colegio de San Luis y Ediciones Akal.
- Mendoza Rojas, M. (17 de octubre de 2024). ¡Se vale llorar! Comprar casa en México requiere dos siglos de trabajo y salario. Publimetro. <https://www.publimetro.com.mx/noticias/2024/10/18/cuanto-cuesta-una-casa-promedio-en-mexico-en-2024/>.
- Mi diario urbano (2015). El inventario de Banquetas a nivel manzana de México. <https://midiariourbano.blogspot.com/2015/08/el-inventario-de-banquetas-nivel.html>
- MUP-CND y HIC-AL. (2011). *Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad*. https://hic-al.org/wp-content/uploads/2019/02/CARTA_CIUADAD_2011-muestra.pdf.
- Nava Rodríguez, R. (05 de agosto de 2025). *Oaxaca. Entre la turistificación y la gentrificación. ¿Raza y racismo?* [Ponencia]. Foro No es un lujo, es un derecho: Vivienda digna ¡Ya! Ciudad de México, México. <https://www.youtube.com/watch?v=ZZBxB0bXdZM>.
- Neves-Silva, P., Martins, G. I., y Heller, L. (2019). Human rights' interdependence and indivisibility: A glance over the human rights to water and sanitation. *BMC International Health and Human Rights*, 19(1), 14. <https://doi.org/10.1186/s12914-019-0197-3>.
- Noticias Milenio (2025). *Mañanera del Pueblo*, 05 de febrero de 2025. Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=nJyBgBylViA>.
- Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>.

Organización de las Naciones Unidas (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>.

Ortiz Flores, E. (2007). Políticas de vivienda en México. Impactos y perspectivas (1992-2007). HIC-AL.

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat) y Liga Peatonal (2025). *Abran paso: Guía práctica para la implementación de los derechos peatonales en ciudades mexicanas*. <https://onu-habitat.org/images/2025/abran-paso/Guia-Abran-paso.pdf>

Peral Garibay, J. O. (05 de agosto de 2025). *Patrimonialización y turistificación como vías del despojo* [Ponencia]. Foro No es un lujo, es un derecho: Vivienda digna ¡Ya! Ciudad de México, México. <https://www.youtube.com/watch?v=ZZBxB0bXdZM>.

Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco). (2023). *Quién es quién en los precios*. Pipas de agua potable. https://www.profeco.gob.mx/precios/canasta/pipas/2023/QQPPIPAS_110323.pdf.

Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco). (2025). Localización de Estaciones de Servicio. <https://alertas.gob.mx/estaciones/>.

Quane, H. (2012). A Further Dimension to the Interdependence and Indivisibility of Human Rights? Recent Developments Concerning the Rights of Indigenous Peoples. *Harvard Human Rights Journal*, 25(1), 49-83.

Ramírez B. N. y Ruíz, K. (28 de agosto de 2025). Desde enero de 2023, 9 mil 580 denuncias por despojo ante la Fiscalía capitalina. *La Jornada*. <https://www.jornada.com.mx/noticia/2025/08/28/capital/desde-enero-de-2023-9-mil-580-denuncias-por-despojo-ante-la-fiscalia-capitalina>

Remedia.bio (14 de julio de 2025). Redujeron 73% puntos de monitoreo de calidad del agua. <https://remedia.bio/redujeron-73-puntos-de-monitoreo-de-calidad-del-agua/>.

Rivera Muñoz, H.L. (09 de septiembre de 2025). Triunfo para la Economía Capitalina en el Sector de las Estancias Turísticas Eventuales: Tribunal Federal Revoca el “Límite del 50%” de Ocupación. *Eme Equis*. <https://emeequis.com/analisis/triunfo-para-la-economia-capitalina-en-el-sector-de-las-estancias-turisticas-eventuales-tribunal-federal-revoca-el-limite-del-50-de-ocupacion/>.

Rosado Zaidi, S. (2025). *La financiarización de la vivienda* [Ponencia]. Foro No es un lujo, es un derecho: Vivienda digna ¡Ya! Ciudad de México, México. <https://www.youtube.com/watch?v=9qfSv6iuMio&t=217s>.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2021a). *Glosario del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV)*. https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/4allQgpcTG6cZdgK-6dLDA/content/GLOSARIO_SNIIV.pdf.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2021b). *Programa Nacional de Vivienda, 2021-2024*. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/643644/PNV_28.05.2021.pdf.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2023a). *Realiza Sedatu 896 espacios deportivos en 26 estados del país*. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. <https://www.gob.mx/sedatu/prensa/realiza-sedatu-896-espacios-deportivos-en-26-estados-del-pais>

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2023b). *Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial 2023-2042*. <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/estrategia-nacional-de-movilidad-y-seguridad-vial?state=published>.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) y Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2018). *Anatomía de la movilidad en México. Hacia dónde vamos*. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/411314/Anatom_a_de_la_movilidad_en_M_xico.pdf

Secretaría de Cultura. (2024). Programa Sectorial de Cultura 2019-2024. Avance y Resultados, enero de 2023 a junio de 2024. <https://sisc.cultura.gob.mx/informes2018-2024/4toInformeARPSC-2023.pdf>

Secretaría de Cultura. (2025a). Directorio de teatros. *Sistema de información cultural. Red Nacional de Información Cultural*. <https://sic.gob.mx/datos.php?table=teatro>

Secretaría de Cultura. (2025b). Complejos cinematográficos. *Sistema de información cultural. Red Nacional de Información Cultural*. https://sic.gob.mx/datos.php?table=comp_cine

Secretaría de Cultura. (2025c). *Directorio de museos*. *Sistema de información cultural. Red Nacional de Información Cultural*. <https://sic.gob.mx/datos.php?table=museo>

Secretaría de Cultura. (2025d). *Directorio de centro culturales y casas de cultura*. *Sistema de información cultural. Red Nacional de Información Cultural*. https://sic.gob.mx/datos.php?table=centro_cultural

Secretaría de Educación Pública (SEP). (2024). Principales Cifras del Sistema Educativo Nacional. https://www.planeacion.sep.gob.mx/Doc/estadistica_e_indicadores/principales_cifras/principales_cifras_2023_2024_bolsillo.pdf

Secretaría de Educación Pública (SEP). (2025). Dirección General de Centros de Formación para el Trabajo (DGCFT). <https://dgair.sep.gob.mx/dgcft>

Secretaría de Energía (SENER). (2020). Programa Sectorial de Energía, 2020-2024. Diario Oficial de la Federación, 08 de julio de 2020. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5596374&fecha=08/07/2020#gsc.tab=0

Secretaría de Energía (SENER). (2024). Informe pormenorizado sobre el desempeño y las tendencias de la industria eléctrica nacional, 2023. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/972693/Informe_Pormenorizado_2023.pdf

Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA). (s.f.). Cosecha de Lluvia. <https://www.sedema.cdmx.gob.mx/programas/programa/cosecha-de-lluvia#:~:text=Objetivo&text=El%20programa%20Cosecha%20de%20Lluvia,h%C3%ADdrica%20de%20las%20personas%20beneficiarias>

Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA). (2017). Base de datos de la Actualización del Inventario de Áreas Verdes Urbanas de la Ciudad de México. <https://www.sedema.cdmx.gob.mx/storage/app/media/comunicacion-social/tablaavu2017-1.xls>

Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA). (2023). Realiza Sedema Primer Encuentro de Huertos y Jardines Polinizadores de la Ciudad de México. <https://www.sedema.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/realiza-sedema-primer-encuentro-de-huertos-y-jardines-polinizadores-de-la-ciudad-de-mexico>

Secretaría de Movilidad (2019). COMISIÓN DE CLASIFICACIÓN DE VIALIDADES 2da. Sesión Extraordinaria. <https://www.semovi.cdmx.gob.mx/storage/app/media/presentacionccdvd-17de-arbil.pdf>

- Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (25 de agosto de 2025). Zonas de Tensión Inmobiliaria. Bando 1 [Presentación de PowerPoint]. <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/687/889/d15/687889d151746520798445.pdf>
- Secretaría de Salud (SSa). (2025). Histórico de bases CLUES. Recuperado el 25 de agosto de 2025. https://gobi.salud.gob.mx/Bases_Clues.html
- Servicio Postal Mexicano (SEPOMEX). (2025). Cobertura de servicios postales [Base de datos]. https://www.datos.gob.mx/dataset/cobertura_servicios_postales.
- Silva, L. (2019). Crónica de Seis Siglos de Sismos en México: lecciones aprendidas y perspectivas. Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros, A.C. <https://amissegurodevivienda.com/wp-content/uploads/2022/10/LIBRO-SISMOS-2019.pdf>
- Smith, N. (2015). *Gentrificación urbana y desarrollo desigual*. Icaria.
- Sobrinho, J. (2022). Caminito de la escuela: Acceso a la educación y movilidad por motivo escolar. En: *La situación demográfica de México 2022*. CONAPO. Disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/783844/SDM_Parte8.pdf
- Suárez, M. y Delgado, G. (2015). *Entre mi casa y mi destino. Movilidad y transporte en México. Encuesta Nacional de Movilidad y Transporte*. UNAM-IIJ. <http://www.losmexicanos.unam.mx/movilidadytransporte/index.htm>.
- Traverso, E. (2016). *La historia como campo de batalla. Interpretar las violencias del siglo XX*. FCE.

Villanueva, D. (14 de julio de 2025). Arriesgan las Afore el dinero de trabajadores en viviendas inalcanzables. *La Jornada*. <https://www.jornada.com.mx/2025/07/14/economia/016n1eco>

Yates, L. (2025). *Platform Politics: Corporate Power, Grassroots Movements and the Sharing Economy*. Bristol University Press.

Zamudio, A. y Herrera, F. (2020). Los comedores comunitarios en los municipios de México: un espacio para la alimentación, la cohesión social y la política de prevención de la violencia. *Revista del CLAD Reforma y Democracia*, 78. <https://www.redalyc.org/journal/3575/357568455007/html/>.

Colaboradoras y colaboradores de esta publicación

Este Cuaderno de trabajo fue posible gracias a la colaboración de las siguientes personas y organizaciones:

Coordinación del Foro y el cuaderno:

- Mtro. Octavio Rosas Landa Ramos, Director General del Programa DESCA
- Jaime Rello, Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata
- Mtra. María Silvia Emanuelli, Coalición Internacional para el Hábitat-América Latina

Colaboradoras/es:

- Mtro. Raymundo Espinoza Hernández, Facultad de Derecho, UNAM
- Dra. Betânia de Moraes Alfonsin, Fundação Escola Superior do Ministério Público
- Dr. Omar Alejandro Gómez Carbajal, Facultad de Arquitectura, UNAM
- Dr. Fernando Córdova Canela, Centro de Arte, Arquitectura y Diseño, UdeG

- Dr. Luis Raúl Pérez Herrera. División de Arquitectura del ITSOEH
- Dra. Claudia Carolina Zamorano Villarreal, CIESAS, Unidad regional CDMX
- Dr. Víctor Delgadillo Polanco, Colegio de Humanidades y Ciencias Sociales, UACM
- Mtro. Samuel Rosado Zaidi, Facultad de Economía, UNAM
- Dr. José Gasca Zamora, Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM
- Mtro. Francisco Javier Luna Moreno, Posgrado en Geografía, UNAM
- C. Abraham Jiménez Olvera, Facultad de Economía, UNAM
- Dr. José Omar Peral Garibay, SECIHTI, UNAM-IG
- Lic. Rodrigo Nava Rodríguez, Racismo Mx
- Mtra. María Silvia Emanuelli, Coalición Internacional para el Hábitat-América Latina
- Mtra. Rosalba González Loyde, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM
- C. Jaime Rello, Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata
- Dr. Eduardo Guillermo Delgado Castañeda, Escuela de Arquitectura, Arte y Diseño, Tecnológico de Monterrey
- Mtra. Daniela Sánchez Carro, Clínica de vivienda, Universidad Iberoamericana
- Dra. Arianne Reséndiz Flores, Cooperativa de Vivienda Tochant de la UPREZ y FES Acatlán, UNAM
- Lic. Mariana Núñez López, Cooperativa Moca Tetl

Integración del Cuaderno de Trabajo:

- Mtro. Octavio Rosas Landa Ramos, Director General del Programa DESCA
- Mtra. Erica L. Hagman Aguilar, Directora de Investigaciones Especiales
- Mtro. Jorge Hori Fojaco, Director del Programa DESCA
- Lic. Gloria Marín Díaz, Subdirectora de Investigaciones Especiales
- Lic. Karina Jiménez Valle, Subdirectora del Programa DESCA
- Lic. Hortensia Escobar Hernández, Jefa de Departamento
- Mtra. Sandy Ramírez Gutiérrez, Subdirectora de Asuntos Laborales
- Lic. Anaíd Campos Nájera, Visitadora Adjunta
- Sarely Ramos Clemente, Servicio Profesional

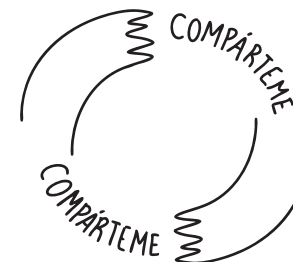
Organizaciones:

- Programa DESCA
- Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata
- Coalición Internacional para el Hábitat-América Latina



No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna ya!
editado por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos,
se terminó de imprimir en diciembre de 2025 en los talleres de
Grupo Comercial Impresor Arcos, S.A. de C.V., Azafrán núm. 40,
colonia Granjas México, demarcación territorial Iztacalco,
C.P. 08400, Ciudad de México.

El tiraje consta de 8,000 ejemplares.



Consulta esta y todas las
publicaciones de la CNDH en:
<https://appweb.cndh.org.mx/biblioteca/>



¡Queremos conocer tu opinión!
Responde nuestra encuesta en:
<https://forms.office.com/r/4YTpsCGK5m>



CNDH

M É X I C O

Defendemos al Pueblo