REVISTA
# SeVivienda
SEPTIEMBRE • OCTUBRE 2026

Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México
00
Ejemplar Gratuito • INVI • Informa



# SEPTIEMBRE EN EL CORAZÓN

## Acciones contra el despojo

La Jefa de Gobierno, Clara Brugada Molina, presentó ocho acciones para el fortalecimiento de la estrategia contra el despojo...

04 p.p.

## ¿A cómo el metro cuadrado? evolución de los precios del suelo en la Ciudad de México

Hacia una Ley de Rentas para la Ciudad de México

30 p.p.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN
SECRETARÍA DE VIVIENDA
INVI

# ÍNDICE


**Presentación** 3
SeVivienda

**Acciones contra el delito de despojo** 4
SeVivienda

**Después del polvo, crónica de una ciudad** 6
que decidió reconstruirse desde abajo
Nisa López Álvarez

**Las construcciones también hablan..** 8
Seguridad estructural en la vivienda: aprender a reconocer las señales antes de que aparezca el riesgo.
Nisa López Álvarez / Víctor F. Olvera

**"Soluciones innovadoras y política integral..."** 12
Dip. César Emilio Guijosa
Entrevista

**Mochila de vida** 14
Diseñada para utilizarse ante emergencias
Subsecretaría de Atención a Unidades Habitacionales

**Conjunto Habitacional La Montada** 15
Una historia que contar
SeVivienda

**Ley de Rentas para la Ciudad de México** 18
Una deuda histórica
María Silvia Emanuelli

**Río Tíber 24** 21
Promesa cumplida
Jazmín Peñaloza

**Trabajando para garantizar el derecho a la vivienda** 22
Informe de Actividades 2025 y Plan de Trabajo 2026

**Aniversario 25 de la ASTINVI** 26
Comité Ejecutivo Sindical

**La Comisión para la Reconstrucción** 29
Interviene la icónica Unidad Tlatelolco, beneficiando a 40,000 habs. a través del programa "RUTA Tlatelolco, mi amor"
Roxana Blanco

**¿A cómo el metro cuadrado?** 30
SeVivienda

**¡NO TE DEJES ENGAÑAR!** 32
SeVivienda


# DIRECTORIO


Revista SeVivienda, es una publicación bimensual y gratuita. Editada por la Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México. Año 0, Número 0, agosto de 2026.
Los artículos firmados son responsabilidad de quien los suscribe. Foto portada: www.instagram.com/visitmxcity/

Año: 0 Número: 00 Fecha: septiembre • octubre 2026



Clara Marina Brugada Molina Jefa de Gobierno de la Ciudad de México • Inti Muñoz Santini Secretario de Vivienda y Director General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México • Raúl Bautista González Director General de Planeación y Política de Suelo • Naomi Dbash Morato Coordinadora de Planeación • Ricardo Bautista García Director General de Enlace Institucional y Concertación.

Consejo editorial: Guillermo Rodríguez • Georgina Sandoval • Jaime Rello • María Silvia Emanuelli • Sebastián Ramírez • Víctor Olvera • Guadalupe Chávez Contreras • Ernesto Jiménez Olín

Fotografía: Carlos Vega • Luis Ángel Mercado • Jazmín Peñaloza. Diseño: Dirección General de Comunicación Ciudadana



Redacción: Edificio Juana de Arco, calle Tlaxcoaque No. 8, 2º piso, Colonia Centro, alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. C.P. 06090

e•mail: sevivienda.2026@gmail.com

# PRESENTACIÓN

SEVIVIENDA

La Ciudad de México, al igual que muchas otras ciudades en el mundo, experimenta una de las crisis de vivienda más severas en la historia. La Declaración del World Urban Forum (WUF 13) del 22 de mayo pasado, celebrada en Bakú, Azerbaiyán, dice: "La crisis mundial de vivienda requiere acciones urgentes y coordinadas por parte de gobiernos, organismos internacionales, iniciativa privada y sociedad civil...". Así, miles de familias enfrentan dificultades para tener un lugar donde vivir debido a los incrementos desmedidos de las rentas y del suelo como consecuencia de la gentrificación. Esta constante expulsión de habitantes, aunada a los graves daños en el orden urbano generados por políticas neoliberales que conciben la vivienda como una mercancía, no sólo limita el acceso a la vivienda, sino que compromete el arraigo territorial y la vida comunitaria en la ciudad.

De frente a este contexto, la Ciudad ha decidido avanzar en su transformación a través de fortalecer las condiciones del bienestar social y abatir las profundas desigualdades para construir una Ciudad más igualitaria. La lucha contra la gentrificación y sus efectos es un compromiso y una prioridad del gobierno.

Desde 2024 se ha puesto en marcha la política de vivienda más ambiciosa en la historia de la Ciudad, con un incremento presupuestal cercano al 100 por ciento y el compromiso de ejecutar 200 mil acciones de vivienda. Para ello, la recién creada Secretaría de Vivienda (SeVivienda) ha emprendido acciones estratégicas como destinar recursos para ampliar la reserva territorial; la creación de nuevos programas como el de arrendamiento público asequible y la actualización y fortalecimiento del marco normativo del derecho a la vivienda adecuada.

Hoy se trata de garantizar el derecho a la vivienda como una tarea de corresponsabilidad de todos. El Estado debe favorecer el ejercicio democrático, la solución pacífica de controversias y la participación ciudadana. Por tanto, la **Revista SeVivienda** es un espacio y una herramienta para contribuir al análisis, la reflexión, el debate y el diálogo en torno a los desafíos urbanos y habitacionales que enfrenta la capital del país.

Esta publicación buscará consolidarse y servir con pluralidad a la difusión de ideas, experiencias, investigaciones y propuestas que aporten al debate. Así, se aspira también a fortalecer la participación social y ciudadana en la construcción de soluciones para todos y necesariamente para los más vulnerables.

Por tanto, esta publicación nos obliga a informar, a rendir cuentas sobre las acciones ejecutadas o por ejecutar y contribuir a una gestión pública más abierta, transparente y cercana a la ciudadanía.



# ACCIONES CONTRA el delito de despojo

SEVIVIENDA

La jefa de Gobierno, Clara Brugada Molina, presentó ocho acciones para el fortalecimiento de la estrategia contra el despojo y garantizar la protección del patrimonio de las familias. Aseguró que su administración actuará con todo el peso de la ley y la fuerza de las instituciones para frenar este delito.

## "Vamos a prevenir, investigar, acompañar y restituir"

"No se descansará hasta cerrar el paso a quienes pretendan convertir el patrimonio de las familias en un negocio criminal. Ante ustedes está esta estrategia importante del Gabinete por la Paz y la Construcción de Seguridad en la Ciudad de México", expresó.

- Impulsar un gran programa permanente y accesible de regularización, registro notarial, escrituración y sucesión de la propiedad como una estrategia de seguridad patrimonial para la población.
- Creación de la Defensoría Jurídica de la Propiedad y contra el Despojo, que contará con servidores especializados y que estará a cargo de la Consejería Jurídica de la Ciudad de México.
- Se contará con nuevos plazos para la restitución de inmuebles y la judicialización, que serán de 15 y 30 días, respectivamente.
- Se contará con un protocolo único de atención frente a una llamada de emergencia por despojo para implementar una ruta común de actuación institucional entre el Gobierno de la ciudad, la policía y elementos ministeriales.
- Se fortalecerá la investigación estratégica contra este delito a través de análisis de tendencias y patrones criminales, pues refirió que no se trata sólo de ir caso por caso, sino de identificar si existe algún grupo delictivo dedicado al despojo del patrimonio de las personas.
- La creación de un equipo especial de control interno, adscrito a la Contraloría, encargado de investigar, auditar y sancionar cualquier posible acto de corrupción, colusión o complicidad de personas servidoras públicas que faciliten o encubran este delito.
- "Ninguna red de despojo puede operar con protección institucional. Tenemos una política de cero tolerancia a la corrupción. Quien traicione la confianza ciudadana y utilice el servicio público para despojar a una familia de su patrimonio enfrentará todo el peso de la ley", afirmó.
- Impulsará una cartilla de prevención, a través de una campaña informativa para sensibilizar, prevenir y evitar despojos mediante un decálogo de recomendaciones con las acciones de: mantener en regla la documentación del inmueble; registrarlo voluntariamente y activar la alerta inmobiliaria del Registro Público de la Propiedad; regularizar aquellas propiedades heredadas o intestadas.

Además de formalizar cualquier préstamo o renta de inmuebles; conservar pruebas de posesión como recibos de servicios; actuar de inmediato ante cualquier intento de ocupación; presentar denuncias sin demoras ante la Fiscalía; conservar evidencias; informarse y asesorarse oportunamente; y no firmar ningún documento relacionado con la propiedad sin leerlo y sin asesoría jurídica. La titular del Ejecutivo local indicó que un punto más a agregar es la presentación de un informe semestral para exponer los avances obtenidos a través de la estrategia contra el delito de despojo y sus acciones de reforzamiento.

**"Con estas acciones damos un paso histórico para proteger el bien más valioso de las familias: su hogar y su patrimonio. Construimos una política integral de prevención, de inteligencia, de atención inmediata y de restitución de derechos", afirmó.**

Brugada Molina reconoce el compromiso del Poder Judicial al sumarse en la lucha contra el despojo con la creación de una Unidad Especializada y con la estrategia de reducción de tiempos de atención.

**"Que quede muy claro: en la Ciudad de México no habrá espacio para las redes de despojo ni para los cárteles inmobiliarios. Quien pre-**

**tende enriquecerse, arrebatando a una familia el patrimonio construido con años de trabajo, encontrará toda la fuerza del gobierno actuando con firmeza. Frente al despojo, este gobierno actuará con toda la fuerza de la ley y de las instituciones", aseveró.**

Se han implementado acciones importantes como la creación del Gabinete Interinstitucional contra el Delito de Despojo y la presentación de iniciativas para elevar las penas por este delito con hasta 22 años de prisión.

La titular de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México (FGJCDMX), Bertha Alcalde Luján, indicó que a través del Gabinete contra los Despojos se ha logrado atender mil 32 casos, de los cuales 644 son civiles y sólo 388 han sido catalogados como presuntos despojos, y se han logrado 185 restituciones de inmuebles y 84 aseguramientos.

El secretario de Seguridad Ciudadana (SSC), Pablo Vázquez Camacho, indicó que al ingresar la denuncia, la policía del cuadrante atenderá la llamada de manera inmediata, cuyo tiempo de respuesta debe ser menor a 3 minutos. Al llegar al lugar, se evaluará si hay elementos para acreditar la flagrancia, la cual debe cumplir elementos como el ingreso, el forzar chapas y otros que están previstos en la ley, para que se pueda acreditar con toda precisión que la persona esté incurriendo en el delito de despojo.

El secretario de Gobierno, César Cravioto Romero, indicó que se reforzará la estrategia de prevención contra el despojo con la realización de asambleas ciudadanas en zonas de la ciudad ya identificadas donde más se ha presentado este delito, y reiteró el acompañamiento a víctimas a través del trabajo en campo, así como asesoramiento de víctimas en el sitio, en el Zócalo de Gobierno y vía telefónica a través del número 55 5345 8120.

La consejera Jurídica y de Servicios Legales, Eréndira Cruzvillegas Fuentes, indicó que se ha implementado una alerta registral que se activa cada vez que hay un trámite de algún inmueble registrado y, al identificarlo con alguna situación fraudulenta, se le da seguimiento.

Se creó la Unidad de Inteligencia Registral, cuya misión es proveer la información para contar con una identificación profunda de los casos que lleguen al Gabinete de Despojos. Indicó que otra línea es la prevención, que tiene que ver con la seguridad patrimonial, por lo que se ha establecido un programa especial y la generación de dispositivos de asesoría adecuada y gratuita.



# DESPUÉS DEL POLVO, CRÓNICA DE UNA CIUDAD
## que decidió reconstruirse desde abajo

NISA LÓPEZ ÁLVAREZ

**El 19 de septiembre de 2017 no terminó cuando dejó de temblar.** Martes 19 de septiembre de 2017, 13 horas y 14 minutos, la tierra se sacudía, la alerta sísmica no se activó como lo habíamos ensayado incluso el de ese mismo día, resultado: sismo intercontinental, placa de Norteamérica, a 12 km al sureste de la Ciudad de México, 90 segundos, 7.1 grados Richter, aceleración de 133 gal, 370 acaecidos, 7,289 heridos.

Ese día, en la Ciudad de México, el tiempo se partió en dos: antes y después del polvo. Después de los gritos, de los silencios, de los edificios abiertos como heridas, vino algo más difícil de nombrar: la incertidumbre. Miles de familias no sólo perdieron su hogar, también patrimonio, y lo más importante: su vida normal.

El proceso de atención era lento, fragmentado, confuso. Las cifras no coincidían con la realidad en el territorio. Mientras los reportes oficiales hablaban de miles de inmuebles, en los sitios afectados las personas confundidas preguntaban a dónde acudir, a quién exigir, cómo iniciar.

**Porque la ciudad dañada no cabía en los registros.**

Las familias enfrentaban trámites imposibles, rutas oficiales poco claras y, sobre todo, una propuesta que parecía insostenible: reconstruir mediante créditos, endeudándose para recuperar lo que el sismo había destruido. La vivienda, en lugar de ser un derecho, seguía tratándose como un bien que debía pagarse otra vez.

La reconstrucción real comenzó cuando alguien volvió a tocar puertas. La Reconstrucción, como se conoce hoy día, como proyecto nació y se consolidó aprendiendo de cada caso y cada historia; universal e innovador, era evidente y obligado replantear la ruta, colocando a las familias damnificadas y sus derechos como el eje regidor del proyecto. Este camino lo iniciaron quienes hoy dirigen y dan continuidad a la transformación México.

La valiosa experiencia que nos deja un evento de esta naturaleza es amplia, digna de análisis y teorías; los días y el tiempo, como siempre, darán su justa medida. Esta tarea capacitó a una generación completa en la adaptación de la adversidad, resolver asertivamente, con gran voluntad, cercanía y resiliencia; faenas como esta, pocas; las jornadas de campo y, en escritorio, la organización y atención dedicadas con el único objetivo de entregar el resultado requerido después del polvo.

**El resultado fue un nuevo mapa de la tragedia:**

- Más de 22 mil viviendas afectadas.
- Más de 11 mil casas.
- Más de 11 mil departamentos.
- Escuelas, hospitales, templos, mercados, infraestructura urbana de servicios.

**La Ciudad dañada era mucho más grande de lo que se había querido ver.** El enfoque no fue sólo técnico y administrativo, sino profundamente humano. En lugar de preguntar cuánto costaba reconstruir, el plan fue a quién le corresponde el derecho. Así nació un modelo único, sustentado en la gratuidad, con bases legales especiales y acompañamiento social permanente, con el objetivo de que ninguna persona damnificada debía endeudarse para recuperar su vivienda.

**No eran sólo oficinas: eran puntos de contacto.**

Monitores, visitas domiciliarias, asambleas informativas, reuniones en obra. La reconstrucción dejó de ser un trámite para convertirse en una presencia constante en el territorio y un acompañamiento personal y permanente para toda la comunidad afectada.

Para enfrentar la magnitud del problema, la ciudad se organizó en seis grandes zonas de atención. En cada una, equipos técnicos, jurídicos y sociales que asistieron a cada persona, a cada familia y la coordinación del proceso constructivo a través de empresas y el apoyo interinstitucional.

El territorio se organizó en cuadrantes de atención que, en promedio, concentraban unas 50 viviendas cada uno. Poco a poco, estos cuadrantes se multiplicaron hasta sumar 193, convirtiéndose en puntos clave desde donde se atendió a más de 22,000 familias.

**En algunas zonas, el problema no estaba sólo en las casas, sino en el suelo.**



Las grietas —producto de las condiciones geológicas del Valle de México— obligaron a replantear cómo y dónde reconstruir. Equipos técnicos, academia y especialistas trabajaron juntos para entender un fenómeno que no se detiene con el paso del tiempo y que al momento del movimiento se acelera intensamente.

**A diferencia de otros procesos, la reconstrucción en la ciudad se volvió un ejercicio colectivo.**

Consejos, mesas técnicas, comités de especialistas. Ingenieros, arquitectos, organizaciones civiles y autoridades sentados en la misma mesa. Se revisaron proyectos, se ajustaron diseños, se tomaron decisiones que combinaban seguridad estructural, viabilidad financiera, requerimientos y necesidades sociales.

**La reconstrucción dejó de ser unilateral.**

Uno de los mayores obstáculos no estaba en los edificios, sino en los documentos. Miles de personas, como parece "normal", no podían comprobar con absoluta certeza jurídica su propiedad, por lo que, en conjunto con los colegios legales, se construyeron las rutas que hicieron posible el acceso al programa.

Reconstruir toma tiempo. Vivir, no se detiene. Por ello, el programa no sólo contempló apoyos para la renta, sino también condonaciones fiscales y un acompañamiento constante a lo largo del avance de las obras, procurando que nadie quedara atrás en el proceso. En ese camino, se han otorgado todos los apoyos de renta requeridos, materializando el esfuerzo sostenido por respaldar a las familias.

**Años después, la reconstrucción no sólo puede medirse en metros cuadrados construidos.**

Se mide en confianza recuperada. En procesos que se simplificaron. En decisiones que pusieron a las personas por encima de los procedimientos.

- Se han atendido 22,153 viviendas, 8,166 de reconstrucción y 13,969 de rehabilitación.
- 10,982 viviendas unifamiliares: 9,825 CRCM y 1,157 INVI.
- 11,153 viviendas multifamiliares: 9,350 CRCM, 1,599 INVI.
- Se han entregado más de 20,000 viviendas, beneficiando a miles de familias.

**La ciudad no volvió a ser la misma. Volvió distinta: más consciente de sus fracturas, pero también de su capacidad de sostenerse.**

Entre escombros y procesos, aprendió algo que no estaba en ningún manual: que reconstruir no es sólo responder al desastre, sino transformarse a partir de él.

Que la resiliencia no es resistencia pasiva, sino una forma activa de rehacer la vida, de reorganizar lo común, de no dejar a nadie atrás.

Porque al final, reconstruir nunca fue únicamente levantar muros. La ciudad no volvió a ser la misma. Volvió distinta: más consciente de sus fracturas, pero también de su capacidad de sostenerse.



# LAS CONSTRUCCIONES TAMBIÉN HABLAN...

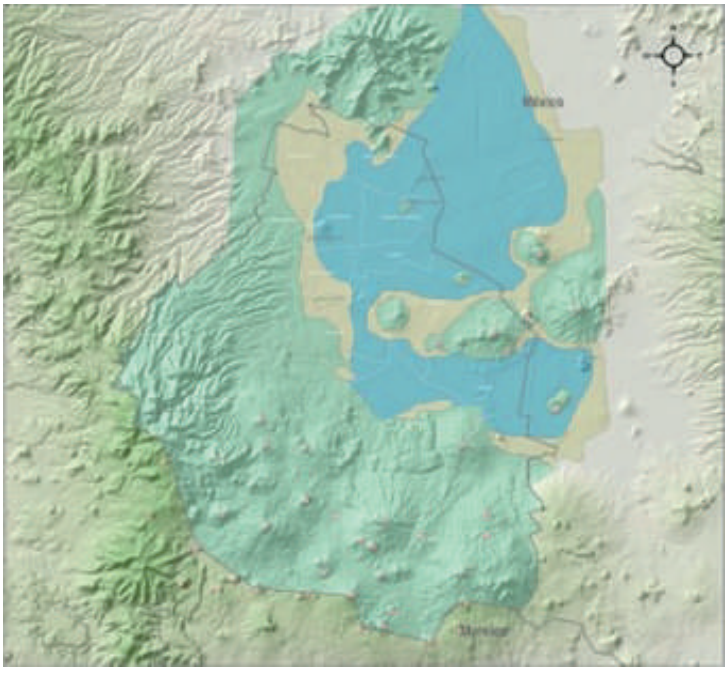
## Seguridad estructural en la vivienda: aprender a reconocer las señales antes de que aparezca el riesgo

NISA LÓPEZ ÁLVAREZ / VÍCTOR F. OLVERA

Después del sismo del 19 de septiembre de 2017, la Ciudad de México aprendió una lección que va mucho más allá de la reconstrucción de edificios y viviendas: una ciudad resiliente no solo se recupera después de un desastre, también se prepara para evitar que sus efectos sean mayores. La prevención es la herramienta más eficaz para proteger la vida, el patrimonio y el entorno.

Las viviendas, como las personas, cuentan historias. Algunas reflejan el paso del tiempo; otras muestran las transformaciones que han experimentado o el desgaste propio de los años. Sin embargo, también existen aquellas que comienzan a manifestar señales silenciosas de que algo en su comportamiento ha cambiado. Aprender a identificarlas es el primer paso para prevenir riesgos.

La seguridad estructural consiste en garantizar que una vivienda conserve la capacidad de proteger a quienes la habitan. Esta condición no depende únicamente de cómo fue construida; también influyen el mantenimiento, las modificaciones realizadas durante su vida útil, las características del terreno y la exposición a fenómenos naturales o efectos antropogénicos.



Zona 1, Lomerío
Zona 2, Transición
Zona 3, Lago

La normatividad aplicable en la Ciudad de México establece que la prevención constituye el eje fundamental para reducir riesgos y fortalecer la resiliencia urbana. Detectar oportunamente una condición de vulnerabilidad es tan importante como atender una emergencia.

### Leer las señales

Una grieta que aparece sin explicación, una puerta que deja de cerrar correctamente, un piso que presenta inclinaciones o una filtración persistente pueden ser indicios que ameritan una revisión especializada.

Prevenir siempre será más seguro, menos costoso y más humano que reconstruir. Cuando los equipos técnicos realizan una evaluación estructural, el objetivo no es únicamente identificar daños visibles, sino comprender el comportamiento integral de la construcción.

La inspección considera diversos aspec-

tos: la edad del inmueble, su estado de conservación, las condiciones de uso, la presencia de daños parciales o totales, la relación entre la estructura y la cimentación, la separación con las construcciones vecinas, la pérdida de verticalidad, irregularidades geométricas, emersiones, asentamientos diferenciales, hundimientos y afectaciones en los principales elementos estructurales.

Cada uno de estos elementos aporta información para determinar la condición estructural de una vivienda y valorar si existe una posible situación de riesgo.

Las grietas en las construcciones merecen atención particular. No todas representan un peligro inmediato, ya que algunas forman parte del comportamiento normal de los materiales. Sin embargo, cuando cambian de tamaño, presentan trayectorias diagonales, verticales u horizontales asociadas con deformaciones o aparecen junto con otros indicios, pueden reflejar alteraciones relevantes y requieren una valoración técnica especializada.

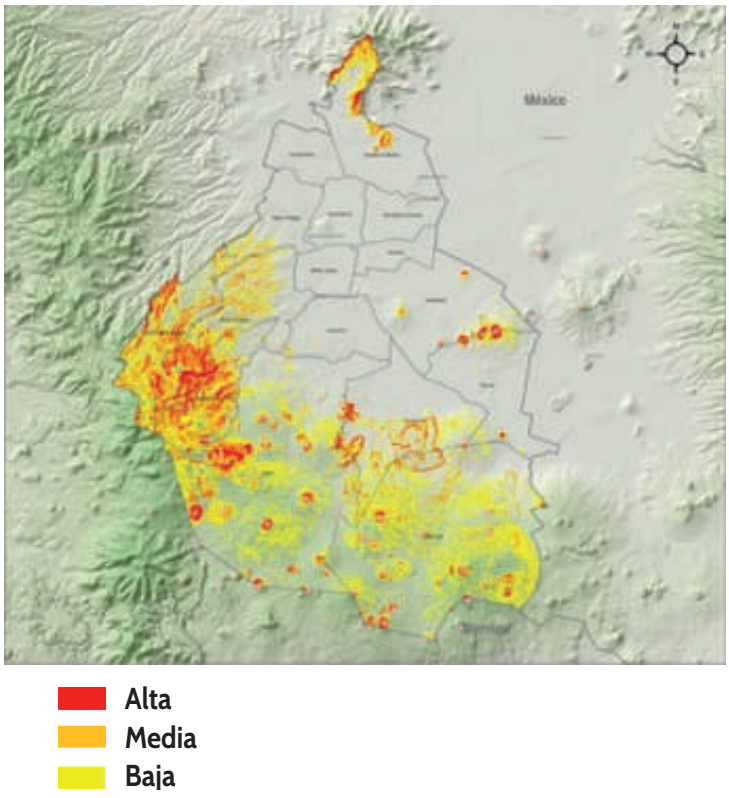
La evaluación también considera los llamados elementos no estructurales, como muros divisorios, acabados, cancelerías, balcones o pretiles. Aunque no forman parte del sistema resistente de la edificación, su condición aporta información importante sobre el estado físico general o el comportamiento anormal de una estructura. Otro aspecto fundamental son las instalaciones.

Una fuga de agua puede acelerar el deterioro del concreto y favorecer la corrosión del acero; una instalación eléctrica en mal estado incrementa el riesgo de incendio, mientras que una fuga de gas puede provocar una explosión que comprometa la seguridad de la estructura.

**Los hogares comienzan en la tierra**

La seguridad estructural también depende del terreno donde se encuentra construida la vivienda. La Ciudad de México presenta condiciones geológicas diversas y heterogéneas. El suelo de la ciudad se clasifica en tres tipos:

- **La Zona I o Lomerío**: es resistente, pero existen minas, socavones y deslaves.
- **La Zona II o Transición:** laderas entre lomerío y lago, agrietamientos y heterogeneidad.




- **La Zona III o Lago:** baja resistencia, alta compresibilidad y hundimientos regionales.
- Estas condiciones modifican el comportamiento de las construcciones con el paso del tiempo y deben considerarse durante cualquier evaluación.

**La prevención también se construye**

Concluida la inspección, el inmueble se clasifica de acuerdo con las condiciones observadas. Cuando no se identifican afectaciones relevantes, puede considerarse de riesgo bajo. Si existen condiciones que requieren estudios complementarios, seguimiento o delimitación de áreas inseguras, puede clasificarse como riesgo medio. Cuando se detectan daños estructurales que representan un peligro para la población, el inmueble se clasifica como riesgo alto. Si las afectaciones evidencian un daño severo en elementos estructurales y de albañilería, puede determinarse riesgo de colapso.

En algunos casos, cuando la inspección visual no es suficiente para emitir un diagnóstico definitivo, en estas circunstancias se clasifica la condición como seguridad incierta.

En todos los casos, para determinar de manera formal las afectaciones, se solicitan estudios especializados conforme a la normativa vigente para determinar con precisión el estado de la construcción.

La experiencia obtenida durante el proceso de reconstrucción de 2017 demuestra que la prevención en materia de seguridad estructural es absolutamente necesaria.

Actualmente, más de **22 mil viviendas,** entre ellas **560 edificios,** han requerido atención por el daño del sismo; sin embargo, se demostró que varios factores, tanto antropogénicos como naturales, incrementaron la vulnerabilidad.

**Factores naturales:**

Sismos, lluvia, viento, inundaciones, deslaves, desconfiguración geológica.

**Factores antropogénicos:**

Fugas, incendios, explosiones, falta de mantenimiento, construcción sin calidad o irregular.

**La reconstrucción dejó una enseñanza que permanece vigente: las viviendas siempre nos hablan.**

La diferencia está en aprender a reconocer sus señales antes de que el daño sea irreversible.

**¿Qué condiciones incrementan el riesgo?**

Existen condiciones físicas que incrementan la vulnerabilidad de una construcción:

- Planta baja débil, poca estructura abajo y gran densidad arriba.
- Construcción en esquina.
- Irregularidad geométrica de la construcción.
- Falta de mantenimientos preventivos y correctivos.
- Construcciones sin separación de colindancia.
- Construcciones con diferencia notable de densidad.
- Suelos con irregularidades geológicas.
- Construcciones colindantes con riesgo.
- Entre las más destacadas.

**¿Cuándo solicitar una revisión técnica?**

Es recomendable solicitar una evaluación especializada cuando la vivienda presente alguna de las siguientes condiciones:

- Agrietamiento progresivo.
- Grietas con características inusuales.
- Pérdida de verticalidad.
- Emersión de la construcción.
- ·Daños en elementos estructurales y albañilerías.
- Separación entre elementos estructurales.
- Filtraciones permanentes o humedad excesiva.
- Daños y deterioro en instalaciones eléctricas, hidráulicas o de gas.
- Separaciones anormales entre construcciones colindantes.
- Entre las más destacadas.

La reconstrucción permitió recuperar miles de hogares. La prevención y la cultura de la seguridad estructural son ahora la mejor herramienta para conservarlos y proteger el patrimonio y a quienes los habitan.

**Normativa y Gobierno**

El Reglamento de Construcciones, la Ley de Propiedad en Condominio, el Código Civil, todos de la Ciudad de México, entre otras normas, prevén un marco legal que indica la atribución de los propietarios o poseedores para conservar las edificaciones en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene y evitar que se conviertan en un peligro.

Actualmente, el Gobierno de la Ciudad de México, a través de la nueva Secretaría de Vivienda, SEVIVIENDA, a través de sus áreas sustantivas y programas institucionales, articula acciones de manera coordinada con la ciudadanía y los distintos órdenes de gobierno para garantizar el ejercicio del derecho a una vivienda adecuada, fortalecer la prevención y atención de los riesgos, así como contribuir a la construcción de comunidades más seguras, resilientes y con mejores condiciones de bienestar.

# Guía básica de prevención al riesgo estructural de una vivienda

- Cada vivienda tiene una historia y un comportamiento propio. Su seguridad depende de múltiples factores: el tipo de construcción, la calidad de los materiales, la edad, el mantenimiento, las modificaciones realizadas, el tipo de suelo y la forma en que fue edificada.

- No es lo mismo una casa autoconstruida y ampliada por etapas que una desarrollada con un proyecto estructural; tampoco responde igual una vivienda asentada sobre suelo lacustre que otra ubicada en una zona de lomeríos.

- Conocer estos antecedentes permite comprender mejor su condición y constituye el primer paso para identificar posibles riesgos.

- Evaluar una construcción se parece a una revisión médica: se observan antecedentes, síntomas y cambios con el paso del tiempo. Muchas señales pueden detectarse sin ser especialista.

- El deterioro progresivo, la falta de mantenimiento, las humedades, las filtraciones, las deformaciones y las modificaciones sin control técnico son indicios que nunca deben ignorarse.

- La edad de la vivienda también influye, ya que las construcciones más antiguas fueron diseñadas con criterios, materiales y reglamentos distintos a los actuales.

- Las grietas son uno de los indicadores más importantes, aunque deben interpretarse con cuidado.

- Las fisuras finas pueden ser normales por los cambios de temperatura o la contracción de los materiales, pero cuando aumentan de tamaño, atraviesan el muro o evolucionan rápidamente requieren atención.

- Es recomendable fotografiarlas y registrar la fecha para comparar su evolución.

- Las grietas diagonales suelen relacionarse con asentamientos o esfuerzos estructurales; las verticales u horizontales pueden asociarse con deformaciones o movimientos.

- Ninguna, por sí sola, permite establecer un diagnóstico, por lo que siempre deben analizarse junto con otros indicios.

- También conviene observar si los pisos pierden nivel, si puertas y ventanas comienzan a atorarse de manera progresiva, si aparecen desprendimientos recientes de acabados, polvo o fragmentos en las juntas con construcciones vecinas, o si una canica colocada sobre el piso se desplaza siempre hacia el mismo punto.

- Estas manifestaciones no significan necesariamente un riesgo estructural, pero sí justifican una revisión cuando aumentan o aparecen simultáneamente.

- La mejor estrategia para conservar una vivienda es el mantenimiento preventivo. Impermeabilizar a tiempo, limpiar coladeras, reparar goteras, atender fugas y corregir pequeñas fallas evita que el agua deteriore los materiales, provoque corrosión del acero o afecte el terreno de cimentación.

- Como ocurre con la salud, un problema atendido a tiempo casi siempre es más sencillo y económico de resolver. Aprender a observar las señales que emite una construcción permite actuar antes de que un daño menor se convierta en un riesgo para quienes la habitan.

# DIPUTADO CÉSAR EMILIO GUIJOSA

## Comisión de Vivienda, Congreso CDMX

SEVIVIENDA

La crisis global de vivienda que experimenta la Ciudad de México y muchas otras ciudades en el mundo no tiene precedentes. Esta es una problemática que demanda la intervención del Estado y de las instituciones públicas para diseñar soluciones innovadoras y una política integral de atención que permita fortalecer la producción de vivienda social para quienes más lo necesitan.

Enfrentar esta crisis también ha requerido un proceso de modernización administrativa y legislativa que fortalezca los instrumentos de gestión y los adapte a las realidades y retos actuales. Dicha labor ha implicado una coordinación estrecha entre las autoridades del Poder Ejecutivo y del Poder Legislativo para que los diagnósticos, objetivos y estrategias que se formulan, en el ámbito de sus respectivas competencias, propicien el trabajo armónico y cooperativo. Por esa razón, el equipo de la Secretaría de Vivienda realizó una entrevista con el diputado César Emilio Guijosa Hernández, presidente de la Comisión de Vivienda del Congreso de la Ciudad de México, para hacer un recuento de las acciones que se han realizado en materia legislativa para atender la problemática de vivienda en nuestra ciudad.

César Emilio Guijosa Hernández es diputado local en el Congreso de la Ciudad de México, de la III Legislatura, donde se distingue como el legislador más joven de su generación. Desde la presidencia de la Comisión de Vivienda, impulsa una agenda centrada en garantizar el derecho a la vivienda adecuada, accesible y con sentido social, promoviendo políticas públicas que prioricen a las personas y reduzcan las desigualdades en el acceso a la vivienda en la Ciudad de México.

**SV: ¿Cuál es el diagnóstico que desde la Comisión de Vivienda se hace sobre la crisis y la situación habitacional en la Ciudad de México?**

**CEGH:** En efecto, hay una situación muy compleja en materia de vivienda en la capital. En la mayoría de las capitales con un número poblacional alto, la vivienda es un reto. Esto es así porque es el lugar en el cual las personas se resguardan, crean sus ideas y se desarrollan. No solo es un espacio de cuatro paredes. Muchos sociólogos analizan que la vivienda es el propio núcleo de la sociedad.

Hoy, ¿nosotros cómo enfrentamos esta crisis o esta situación? Pues estamos muy felices y muy contentos de que en el Congreso de la Ciudad de México se aprobó un presupuesto histórico. Se le otorgó a nuestras instituciones de vivienda más de nueve mil millones de pesos para que se pudiesen realizar viviendas adecuadas y asequibles, principalmente para los grupos que más lo necesitan.

También se ha conformado la Secretaría de Vivienda. Nuestra jefa de Gobierno tiene un interés muy fuerte en esta materia.

Desde el Congreso hemos acompañado la aprobación del presupuesto necesario para concretar el derecho a una vivienda adecuada.

**SV: ¿Cuáles son los principales retos que enfrenta el sector de la vivienda social en la Ciudad de México?**

**CEGH:** Un servidor siempre ha creído que el trabajo en territorio, y qué bueno que nuestra presidenta y nuestra jefa de Gobierno también lo ven así, es lo más importante porque nos da la oportunidad de conocer estas necesidades y de palpar la problemática de las personas que representamos. En este marco nos han llegado a comentar que hay un fuerte tema social, como lo es la gentrificación; un problema que tienen diversas ciudades en el mundo y que es un fenómeno de la propia globalización.

Hoy hay diversas modalidades, inclusive laborales, que permiten a un trabajador estar del otro lado del mundo en una computadora, en un escritorio y poder realizar sus actividades. Esto implica que el tipo de cambio, en muchos casos, representa una ventaja económica significativa en términos salariales respecto a otros lugares en el mundo. Hemos observado un crecimiento sostenido de residentes y visitantes provenientes de Estados Unidos, Canadá, Europa y otras regiones, atraídos en parte por estas condiciones. Frente a ello, se tiene que encontrar un esquema de sostenibilidad, no solo en el tema de la vivienda. Hay que lograr un turismo sostenible, porque sí hay muchas vecinas y vecinos que han sido expulsados de sus hogares, que tienen que renunciar al lugar donde crecieron, a sus barrios, a sus comunidades, para irse a otros lugares donde puedan desarrollar su vida como la venían haciendo.

Hoy observamos que espacios que anteriormente albergaban fondas y pequeños negocios accesibles para las vecinas y los vecinos han sido sustituidos por establecimientos orientados a un mercado de mayor poder adquisitivo, como restaurantes gourmet. Este proceso transforma la dinámica social y económica de los barrios y, en muchos casos, contribuye al desplazamiento gradual de las familias que históricamente han habitado estas zonas. Este constituye uno de los principales retos sociales que enfrenta el sector.

Desde el Congreso hemos impulsado la regulación de las plataformas digitales de alojamiento de corta estancia debido a que, hasta hace poco, la figura jurídica más cercana a esta actividad era el arrendamiento previsto en el Código Civil. Sin embargo, dicha figura fue diseñada para contratos de mayor duración y no contemplaba las particularidades de las rentas de corta estancia.

En estas plataformas, los inmuebles pueden rentarse por periodos de uno o varios días, semanas o incluso algunos meses, sin que necesariamente se cumpla el plazo tradicional asociado al arrendamiento, que es de un año. Ante esta realidad, identificamos un vacío normativo, ya que no existía una regulación específica para este tipo de actividad, lo que hizo necesario establecer un marco jurídico acorde con las nuevas dinámicas del mercado de alojamiento temporal.

En 2024, la Ley de Turismo incorporó la figura de la estancia turística eventual, con el objetivo de brindar mayor certeza jurídica tanto a las plataformas digitales de alojamiento como a las personas usuarias de estos servicios. Antes de esta regulación, muchas de estas operaciones se realizaban sin un marco con-




tractual o jurídico específico, lo que dificultaba la atención y resolución de conflictos relacionados con problemas en los inmuebles, como fallas en los servicios de electricidad, agua o drenaje.

La creación de esta figura permitió establecer mecanismos más claros para la protección de los derechos y obligaciones de las partes involucradas, atendiendo uno de los desafíos más complejos asociados a esta actividad. Asimismo, continuamos trabajando de manera coordinada con el Gobierno de la Ciudad, particularmente con la Secretaría de Vivienda, encabezada por el secretario Inti Muñoz, con el propósito de fortalecer el intercambio de información y diseñar políticas públicas que respondan de manera efectiva a las condiciones y necesidades de la realidad social actual.

**SV: ¿Cuál es la visión de la Comisión de Vivienda para atender estos retos? ¿Cuáles son los objetivos que se han planteado en materia legislativa para atender la situación de vivienda?**

**CEGH:** Nuestra visión es muy clara: estamos construyendo una política de vivienda con un enfoque de derechos, con un enfoque de justicia social, con un enfoque de bienestar. Esto implica que tenemos que impulsar vivienda adecuada conforme a los estándares internacionales, que también tenga las condiciones de infraestructura urbana para desarrollarse; fortalecer la producción en vivienda social; garantizar que las personas puedan habitar la ciudad sin ser desplazadas; y esta visión está muy alineada con la visión de la jefa de Gobierno y del Gobierno en la Ciudad de México, donde la vivienda es un eje central para el propio bienestar. ¿Estos retos qué implican? Pues que podamos tener una agenda compartida con el Instituto de la Vivienda (INVI), que podamos fortalecer el presupuesto y se puedan implementar este tipo de programas y también dejar en claro que siempre vamos a estar abiertos para escuchar la problemática de grupos, de sectores o de individuos que así lo requieran.

**SV: ¿Cómo se traduce esta visión en la agenda legislativa y en el trabajo cotidiano de la Comisión de Vivienda? ¿Qué acciones se deben impulsar en materia legislativa para garantizar el derecho a la vivienda en la Ciudad de México?**

**CEGH:** Esta visión se traduce en acciones concretas impulsadas desde el Congreso. Un ejemplo de ello es el trabajo que se realiza en materia de regulación del mercado de rentas. Como parte de este esfuerzo, se prevé la presentación de una iniciativa preferente promovida por la jefa de Gobierno, cuyo objetivo es establecer mecanismos que garanticen incrementos razonables en los arrendamientos y eviten aumentos excesivos que afecten la economía de las familias.

La propuesta busca que los ajustes en las rentas se mantengan dentro de parámetros acordes con la realidad económica y social, evitando que, de un año a otro, las personas arrendatarias enfrenten incrementos desproporcionados. Entre las medidas contempladas se encuentra que los aumentos no superen la tasa de inflación correspondiente al año previo. Estas acciones contribuyen al fortalecimiento del marco jurídico en materia de vivienda y a la protección del derecho de las personas a acceder y permanecer en una vivienda adecuada.

**SV: ¿Qué leyes y reglamentos deben elaborarse o reformarse para hacer frente a la crisis y garantizar el derecho a la vivienda en la Ciudad de México?**

**CEGH:** Tenemos que trabajar en la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, en el marco normativo en materia de arrendamiento, en instrumentos que garanticen el derecho al arraigo comunitario. También tenemos que trabajar en el reforzamiento de la Ley para la Reconstrucción de la Ciudad de México, que es una ley muy noble. Es muy importante revisarla para que, en el caso de siniestros o de hechos naturales de fuerza mayor, las personas y vecinos no queden en un estado de indefensión y que se pueda atender de manera rápida esa situación.

**SV: ¿Qué soluciones innovadoras, tanto en lo legislativo como en lo administrativo, considera que debe impulsar la política de vivienda de la Ciudad de México?**

**CEGH:** Un servidor está muy contento porque tiene la responsabilidad de ser el diputado local más joven en la Ciudad de México. Por ello, creo que necesitamos un esquema innovador, como ya se ha venido trabajando. Que pudiésemos reforzar el acceso de las juventudes a la vivienda. Las juventudes constituyen un sector prioritario para el desarrollo de la ciudad. En este sentido, la jefa de Gobierno ha impulsado una visión sólida orientada a fortalecer las oportunidades para este grupo de población, perspectiva con la que coincido plenamente. Es fundamental prestar especial atención a las necesidades y aspiraciones de las personas jóvenes, generando las condiciones que les permitan desarrollarse plenamente. Su bienestar y crecimiento contribuyen de manera directa al fortalecimiento de nuestra sociedad.

**SV: ¿Cuáles han sido los principales logros en materia legislativa en torno a la producción social de vivienda, social, pública y asequible?**

**CEGH:** El presupuesto histórico destinado a vivienda, así como la aprobación y análisis de 18 instrumentos legislativos —entre iniciativas y puntos de acuerdo— reflejan el trabajo realizado en la materia. Desde la Comisión de Vivienda, que tengo el honor de presidir, se han aprobado siete dictámenes legislativos y se han fortalecido los espacios de diálogo con diversos actores sociales e instituciones.

A la fecha, se han sostenido encuentros con más de 20 asociaciones relevantes de la ciudad, además de la atención abierta a grupos y personas de manera individual, cuyas solicitudes han sido escuchadas y atendidas. Sin embargo, más allá de las cifras, el principal logro ha sido posicionar en el centro del debate público el derecho a la vivienda como un derecho humano y no como un privilegio.

# MOCHILA DE VIDA
## diseñada para utilizarse ante emergencias

SUBSECRETARÍA DE ATENCIÓN A UNIDADES HABITACIONALES

La mochila de vida constituye un elemento de preparación para el hogar, diseñado para utilizarse ante emergencias que requieran una evacuación inmediata o el resguardo temporal. Su denominación responde a que alberga materiales orientados a responder ante contingencias y proteger la integridad física de las personas. Al estar lista para su uso en momentos de crisis, se convierte en un recurso central dentro de las medidas de prevención orientadas a garantizar la supervivencia de los habitantes de una vivienda.

La mochila de vida se divide en cuatro principales rubros:

- Mochila de vida
- Mochila de vida familiar
- Mochila de infancias
- Mochila de animal de compañía

En cuanto a los artículos que se incluyen, en la mochila de vida familiar, de vida y para infancia están aquellos artículos de primeros auxilios, como cubrebocas, vendas chicas, algodón, gasa, guantes, alcohol, agua oxigenada y cinta micropore; artículos de higiene personal, como papel de baño, cepillo de dientes, pasta dental y una toalla hipoalergénica; y artículos de supervivencia, como linterna, USB, tarjeta de vida y silbato.

Asimismo, en la mochila de animal de compañía se incluyen correa y un plato plegable.

Se recomienda guardar en la mochila agua, comida en lata o alimentos que no se echen a perder rápidamente, además de alimento para las mascotas. También es conveniente incluir una cobija y un cambio de ropa. La mochila debe colocarse en un lugar de la casa que sea fácil de ver y alcanzar en cualquier momento, y se aconseja guardar una copia digital de los documentos personales en una memoria USB.

En 2025, durante el marco de los "19 Días de Activismo a 40 años de distancia. La memoria que nos une, la preparación que nos salva", se realizó la entrega de 7,530 mochilas de vida, llevándose a cabo en 109 unidades habitacionales e impactando a un total de 30,120 beneficiados.




"Puede haber un sismo, un terremoto y que la gente supiera cómo actuar, me parece que la mochila de vida es muy importante, [...] nos están dando una USB que nos simplifica la vida, [...] ahí podemos tener todo lo que implica papeles, documentos y tenerlos concentrados [...] esta plática fue muy interesante, capacitadora para muchos y nos dio la oportunidad de saber qué es lo que podemos hacer, agradezco [...] por habernos tomado en cuenta y por informarnos [...]."[11]



1 'Vecina de Unidad Habitacional Degollado 7, comentarios extraídos de: https://www.facebook.com/share/v/18BN7TpVvS/

# UNIDAD HABITACIONAL LA MONTADA

## ¡Una historia que contar!

POR SEVIVIENDA

La Montada es un predio icónico en el oriente de la Ciudad de México, cuyo nombre se debe al hecho de que antiguamente albergó instalaciones de la Policía Montada. Posteriormente, durante más de 15 años, el predio ubicado en el Eje Vial 5 Sur Marcelino Buendía No. 800, en la colonia Chinampac de Juárez, alcaldía Iztapalapa, que cuenta con una extensión de 100,000 m$^2$, fue el lugar en el cual encontraron refugio más de 1,400 familias. Al no contar con otras alternativas, estas personas vivieron en condiciones de precariedad por la escasez de servicios urbanos, viviendas precarias y por las distintas condiciones de riesgo que comprometían su integridad.

Con el objetivo de revertir esta situación y garantizar el derecho a la vivienda de estas personas, en el **año 2008 el Gobierno del entonces Distrito Federal donó el predio a los representantes de las organizaciones sociales que demandaban poderse instalar de manera estable en "La Montada"**. Posteriormente, mediante el "Acuerdo por una Vivienda Digna en el Predio", la entonces jefa de Gobierno y hoy presidenta de la República, Dra. Claudia Sheinbaum Pardo, oficializó el compromiso de edificar una vivienda por cada familia ya instalada en la zona.

Las obras iniciaron en noviembre de 2022. Las 1,600 viviendas totales se dividen en 2 tipos: 1,068 departamentos cuya superficie prototipo es de 54.64 m$^2$, distribuidos en 89 edificios de 6 niveles; y 532 casas cuya superficie prototipo es de 55.32 m$^2$, en planta baja y primer nivel, con opción a ampliar a un segundo nivel.

**Con este proyecto, la Secretaría de Vivienda avanza en el compromiso del Gobierno de la Ciudad de México de construir vivienda adecuada para las personas que más lo necesitan.**





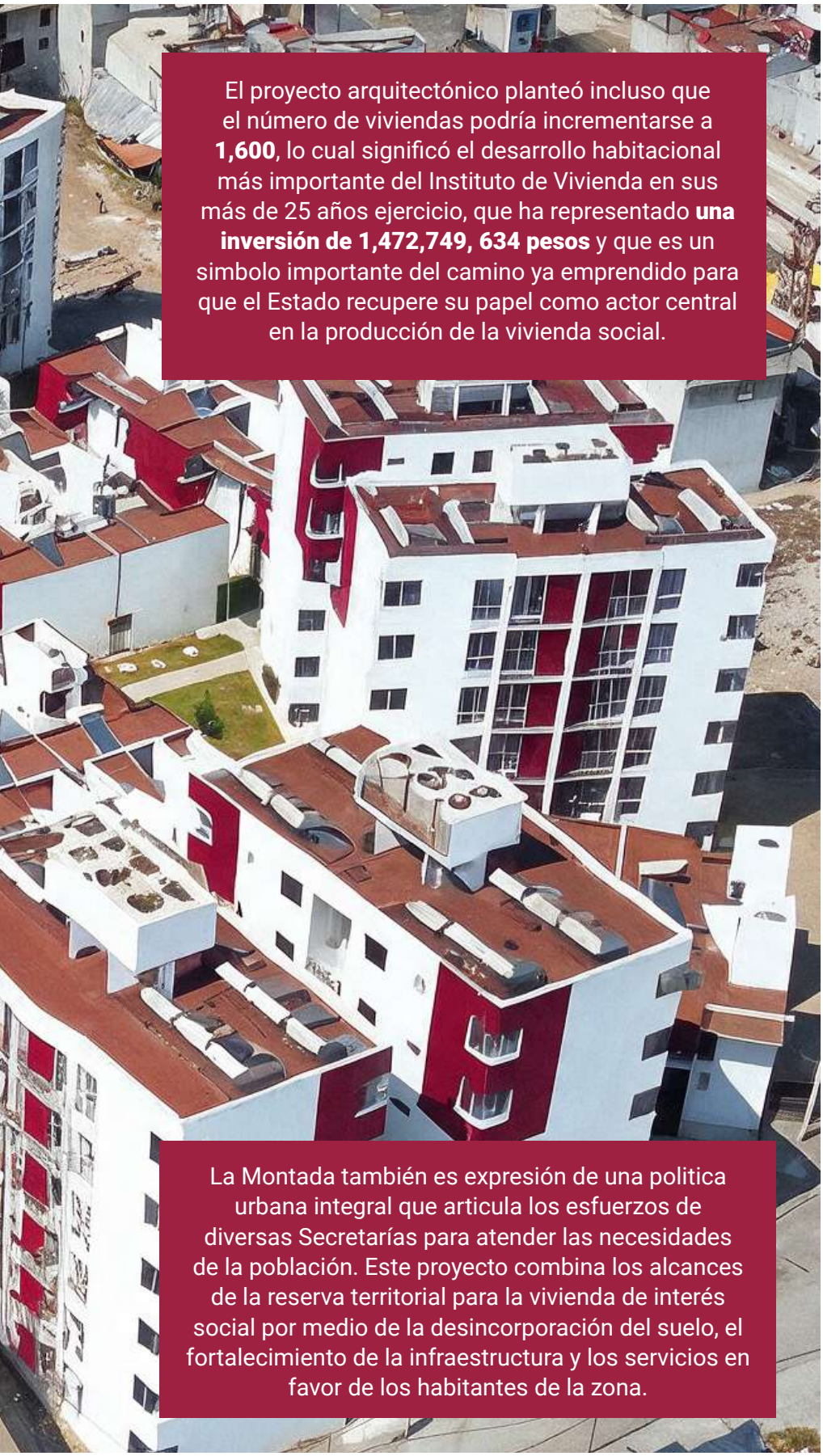






# UNIDAD HABITACIONAL LA MONTADA

En La Montada las viviendas estan equipadas con tecnologias susteritables que permiten disminuir el consumo de gas a traves de calentadores solares y de agua con el sisterna alternativo de captación de agua pluvial, lo que contribuye al cuidado del medio ambiente y beneficia la economia familiar.



El proyecto arquitectónico planteó incluso que el número de viviendas podría incrementarse a **1,600**, lo cual significó el desarrollo habitacional más importante del Instituto de Vivienda en sus más de 25 años ejercicio, que ha representado **una inversión de 1,472,749, 634 pesos** y que es un simbolo importante del camino ya emprendido para que el Estado recupere su papel como actor central en la producción de la vivienda social.

La Montada también es expresión de una politica urbana integral que articula los esfuerzos de diversas Secretarías para atender las necesidades de la población. Este proyecto combina los alcances de la reserva territorial para la vivienda de interés social por medio de la desincorporación del suelo, el fortalecimiento de la infraestructura y los servicios en favor de los habitantes de la zona.

Este proyecto habitacional es el mas importante en la historia del Instituto de Vivienda y se desarrolla bajo el esquema de vivienda de interés social a través de un crédito del INVI que deberá recuperarse en e plazo que las condiciones socioeconómicas de las **personas beneficiarias -6,400 en total** - lo permitan.

De la superficie total del terreno:

- **73% (70, 279 m²) corresponde a Área Libre y**
- **27% (27,004 m²) corresponde a Área Construida**

En terminos de equipamiento urbano, el proyecto cuenta con:

- **778 cajones** de estacionamiento
- **210 cajones** de estacionamiento para bicicletas
- **Sistema de cuidados**
- **Área comercial**
- **Espacios deportivos y de convivencia**

# LEY DE RENTAS PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

## Una deuda histórica

MARÍA SILVIA EMANUELLI

**El debate sobre la necesidad de una ley en materia de rentas de inmuebles para uso habitacional en la capital del país no es nuevo.** La urgencia de proteger mejor los derechos de las personas inquilinas y regular el mercado ha sido planteada en distintos momentos de la historia de México, generalmente en contextos de expansión del arrendamiento, aumento acelerado de los precios y abusos del mercado inmobiliario.

Desde por lo menos 2015, la problemática de la vivienda ha cobrado en la capital nueva vigencia ante el alza sostenida de los costos frente al estancamiento salarial y la masiva expulsión de población a los estados aledaños, en un contexto en el cual la vivienda se ha consolidado como un activo privilegiado para el refugio y valorización de capitales. Lo anterior ha justificado la conformación de nuevas articulaciones sociales como la Red de personas desalojadas, la construcción de iniciativas legislativas, sondeos y debates —acentuados durante la pandemia, cuando incluso distintas agrupaciones plantearon sin éxito una moratoria de desalojos—, que, junto con un creciente hartazgo social, principalmente juvenil, llevó la crisis de la vivienda a posicionarse con fuerza en los medios y en el espacio público.

En noviembre de 2022 se realizó la "Protesta por el derecho a la vivienda y en contra de la gentrificación", acompañada de un pliego petitorio que denunciaba que la ciudad no contaba con una política de vivienda sino con una política inmobiliaria y pedía el freno a los desalojos y la creación de una reglamentación en materia de arrendamiento habitacional y turístico, entre otras cuestiones.

En 2024, nuevas movilizaciones masivas contra la gentrificación, el turismo excesivo y los efectos del mundial reforzaron estas demandas y las amplificaron.

Como respuesta, en julio de ese mismo año la jefa de Gobierno de la Ciudad presentó el llamado Bando 1 "Por una Ciudad Habitable y Asequible con Identidad y Arraigo Local", en el cual se plantean 14 medidas. Algunas retoman polí-



ticas históricas, como la promoción decidida de vivienda pública, mientras que otras dialogan con experiencias internacionales recientes, como la delimitación de zonas de tensión inmobiliaria y la construcción de índices de precios para el alquiler razonable en esas mismas zonas.

Destacan también la propuesta de una Defensoría Inquilinaria —que, según la reforma constitucional propuesta por la jefa de Gobierno el 22 de abril de 2026, podría llegar a tener rango constitucional— **y la elaboración de una Ley de rentas justas, razonables y asequibles para la ciudad, una demanda reiterada por distintos movimientos y fuerzas políticas progresistas en por lo menos tres momentos del siglo XX que nunca logró concretarse.**

Aunque el poderoso movimiento inquilinario que vio la luz en Veracruz a inicios del siglo XX ha sido escasamente estudiado, no hay que olvidar que, **gracias a movilizaciones, siete estados del país adoptaron en la década de 1920 legislaciones específicas sobre la renta habitacional.** Estas normas, hoy derogadas, respondían a demandas urgentes en un contexto de rápida urbanización, precariedad habitacional y fuerte concentración de la propiedad.

Como documenta Paco Ignacio Taibo II, el aumento de la población urbana relacionado con la transformación económica del porfiriato[1] no se reflejó en un incremento de opciones de vivienda asequible; las que estaban disponibles se encontraban en muy malas condiciones y concentradas en manos de una "mafia de grandes propietarios" que controlaban hasta 500 cuartos, cuyo precio se triplicó entre 1914 y 1920 y sobrepasaba el 30 % del salario de la clase trabajadora[2].

Lo anterior, con las debidas salvedades, no es muy distinto a lo que está hoy frente a nuestros ojos. En este contexto, organizaciones políticas y sociales impulsaron un sindicato inquilinario que rápidamente contó con miles de adherentes.

Según analiza Alejandro Méndez Rodríguez en el libro titulado *"Debate inquilinario en la Ciudad de México durante el siglo XX"*[3], a partir del cual se hace aquí la reconstrucción histórica, en diciembre de 1922 el sindicato presentó una iniciativa legislativa —la tercera que se intentó promover en la época post-revolucionaria— que planteaba que las rentas no debían sobrepasar el 5% del valor catastral de la vivienda; la posibilidad de solicitar sólo un depósito equivalente a un mes de renta; el establecimiento de contratos de arrendamiento por tiempo indefinido, siempre que la persona inquilina estuviera al corriente con el pago; la creación de un departamento del gobierno dedicado a la problemática inquilina; que cualquier demanda de desocupación estuviera acompañada del contrato de arrendamiento y de la constancia que acreditara el pago (lo que nos indica que ya en ese momento se pugnaba por la realización de contratos por escrito y que, en su ausencia, se planteaban una serie de consecuencias).

Sin embargo, la represión estatal, junto con divisiones internas, debilitó el movimiento, y la propuesta fue finalmente bloqueada por el entonces presidente Álvaro Obregón. **En los años cuarenta se produjo un segundo ciclo de movilización. Diversas organizaciones propusieron el registro obligatorio de contratos y límites a los precios del alquiler.** En el contexto de la Segunda Guerra Mundial, se implementaron decretos de congelamiento de rentas a nivel estatal y federal, prórrogas contractuales automáticas hasta no hubiera terminado la Guerra y la conformación de la Oficina de Quejas y Control de Rentas, que diariamente recibía múltiples quejas.

No obstante, las demandas sociales para que se estableciera, además, un control en los montos de rentas en relación con la zona de la ciudad en las cuales las viviendas se ubicaban, sumado a las cuatro iniciativas legislativas orientadas a establecer un marco integral de regulación que incluía la defensa de las personas desalojadas y la conformación de una oficina de coordinación inquilinaria para mediar entre las partes, no prosperaron, lo que evidencia las resistencias estructurales a intervenir el mercado del alquiler.

**El tercer momento relevante tuvo lugar en los años ochenta, cuando además de las demandas de quienes querían que se derogaran los decretos de congelamiento de las rentas, se propusieron diversas e importantes iniciativas de ley para la ciudad por parte de casi todos los partidos políticos existentes en ese momento.**

[1] 'En el periodo 1885-1910, la apropiación de grandes extensiones de terrenos por parte de la oligarquía porfirista amplió considerablemente la superficie urbanizable de la Ciudad de México. Con la participación de inversionistas extranjeros tanto en la creación de colonias residenciales como en la construcción de la infraestructura urbana básica, se permitió a la oligarquía nacional la formación de un incipiente sector capitalista inmobiliario. El fuerte crecimiento urbano incrementó el número de viviendas. Sin embargo. esto no representó en primera instancia una elevación general de las condiciones de habitación de la mayoría de la población, ya que una gran parte estaba destinada a las capas de altos ingresos (Alejandro Méndez Rodríguez, Debate inquilinario en la Ciudad de México durante el siglo XX. México: UNAM / Miguel Ángel Porrúa, 2001). pp. 13-15).

[2] Taibo 11P, l. (1983). Inquilinos del D.F. a colgar la rojinegra. Historias, (3). p.82.

[3] Méndez Rodríguez, A. (2001). Debate inquilinario en la Ciudad de México durante el siglo XX. Universidad Nacional Autónoma de México/ Miguel Ángel Porrúa.

Si bien con grandes diferencias entre unas y otras, las más garantistas pregonaban por la irrenunciabilidad de los derechos y obligaciones de las partes; la conformación de una Procuraduría de la Persona Inquilina; una bolsa de vivienda en arrendamiento que ofreciera opciones conforme a la capacidad de pago; topes a los incrementos de las rentas que se debían establecer a partir del valor catastral de los inmuebles y arrendamiento judicial de los inmuebles que hubieran permanecido deshabitados por más de un año. Frente a la multiplicidad de propuestas se conformó la Comisión Especial de Inmuebles en Arrendamiento de la Cámara de Diputados, que definió más bien reformar y adicionar artículos al Código Civil en materia de arrendamiento de inmuebles (artículo 2448 y sus diversos numerales) estableciendo, por ejemplo, límites al aumento de las rentas vinculados al salario mínimo, lo que desde la perspectiva de los derechos humanos es relevante por la relación directa que se instauró entre la capacidad de pago de las personas asalariadas y el precio de la vivienda.

Estas disposiciones fueron posteriormente revertidas en el marco de las reformas neoliberales de los años noventa, que favorecieron la desregulación del mercado y redujeron los tiempos jurídicos para realizar desalojos mediante modificaciones procesales. **Este recorrido histórico permite identificar una constante: en sus diferentes momentos el movimiento inquilinario nunca dejó de insistir sobre la necesidad de establecer precios de alquiler de acuerdo con las condiciones del inmueble e incluso de las zonas en las cuales se ubica.**

Debate que tiene mucha vigencia hoy en víspera de la conformación de zonas de tensión inmobiliaria y el índice de precios para el alquiler razonable. Además, deja en evidencia que las demandas del sector inquilino no han logrado consolidarse, hasta ahora, en la Ciudad de México en una legislación integral orientada a garantizar el derecho a la vivienda, sino que han quedado subsumidas en la regulación civil que prioriza la lógica contractual. Lo que provoca, según Méndez Rodríguez, que "los indicadores básicos del problema de la vivienda en arrendamiento, como el monto de la renta, el déficit de inmuebles, la escasa inversión en habitaciones para alquiler ha sido constantes desde principios hasta finales del siglo".[4]

En la actualidad, la Ciudad de México sufre nuevamente una profunda crisis de asequibilidad que afecta de manera particular a jóvenes, mujeres y personas trabajadoras que, si bien cuentan con un salario, enfrentan obstáculos muy serios para acceder a la vivienda en renta, que es hoy la principal opción de acceso a la vivienda para aproximadamente 2.5 millones de personas que viven en la capital.

**La Ley de rentas justas, razonables y asequible que el Gobierno de la Ciudad plantea presentar en los próximos meses, debería retomar demandas históricas y contemporáneas** y, más precisamente: hacerse cargo del desequilibrio de poder entre personas propietarias e inquilinas; establecer consecuencias en caso de violarse el nuevo tope de incremento anual de los contratos, vigente desde 2024, según el cual este no puede sobrepasar la inflación del año anterior (u otro tope eventualmente más adecuado); establecer medidas para favorecer el registro de los contratos de renta; fomentar los contratos multianuales en vista de asegurar estabilidad y arraigo social a las personas inquilinas; impedir exigencias desproporcionadas por parte de las personas propietarias, como son múltiples depósitos y/o garantías como el aval, lo que limita enormemente la posibilidad de acceso a una vivienda en renta para un número importante de personas; establecer criterios para la determinación de zonas de tensión inmobiliaria y para el índice de precios de alquiler razonable que deberá respetarse en las mismas; diseñar medidas de prevención y emergencia para que se garantice el realojo de personas desalojadas pertenecientes a grupos de atención prioritaria; revisar la figura de los llamados cargadores que intervienen en los desalojos con lujo de violencia; y crear una sólida defensoría inquilinaria que permita dirimir los principales conflictos entre personas arrendadoras y arrendatarias de manera rápida y gratuita.

**Si bien estas medidas no resolverán por sí solas la problemática habitacional, su implementación permitiría avanzar hacia un marco más justo en el acceso a la vivienda y saldar una deuda histórica con las personas inquilinas, cuyas demandas han persistido, sin resolución significativa, a lo largo de más de un siglo.**

[4] Méndez Rodríguez, Debate inquilinario, p. 85.

[5] El Primer Informe de Gobierno de la Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México 2024-2025 reconoce que la vivienda en la Ciudad de México enfrenta importantes desafíos relacionados con el encarecimiento de sus precios de venta y renta y que el problema se ha agudizado debido a la gentrificación. La mayoría de las personas no cuenta con ingresos suficientes para acceder a un departamento con un precio de renta promedio de $14,958. El 90 % de las personas no podría pagar un departamento por sí sola, y solamente el 20 % ubicado dentro de los hogares con mayores ingresos (los cuales perciben ingresos de entre 46 y 98 mil pesos) podría rentar un departamento. Lo anterior, tomando en cuenta el supuesto según el cual el precio de la vivienda no debe superar el 30 % de los ingresos para considerarse asequible. Aunado a ello, las personas de los deciles más bajos con dificultad reúnen las garantías que se les requiere para poder rentar una vivienda (Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México, 2024-2025, pp. 30-37).

[6] Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2022: Resultados para la Ciudad de México, Aguascalientes, INEGI, 2023.

# RÍO TÍBER 24
## Promesa cumplida

JAZMÍN PEÑALOZA

Ocho familias más regresaron al edificio ubicado en la calle Río Tíber número 24, en la alcaldía Cuauhtémoc, después del sismo que sacudió a la Ciudad de México en 2017. Para Héctor y su familia, beneficiarios del Programa para la Reconstrucción de la Ciudad de México, este regreso no solo significó recuperar un departamento, sino reconstruir su vida en un espacio que siempre fue suyo.

"Es un lugar increíble para vivir", así lo describe Héctor. La ubicación, entre Paseo de la Reforma y avenida Melchor Ocampo, representa para él una vida práctica, bien conectada y llena de movimiento: "donde se puede uno mover con dos pasos y a dos pesos". Gracias al Programa de Reconstrucción de la Ciudad de México, Héctor y su familia regresaron a una vivienda digna, segura y habitable.

**Por los que ya no están**

Sin embargo, el regreso no estuvo exento de emociones encontradas. La alegría de volver se entrelaza con la memoria de quienes ya no están.

"Regresar es una satisfacción muy grande", dice Héctor. "Después del sismo del 17 y la pandemia, fue dura la espera. Pero estar de vuelta, en casa, es estar contento y a gusto".

**Trabajar con honestidad: un punto clave**

Héctor reconoce un elemento clave que marcó la diferencia en su experiencia: la transparencia.

"Nunca nos pidieron dinero. Ni al principio, ni al final. Eso es algo que se tiene que decir", mencionó con firmeza. Aunque considera que cumplir era obligación de las autoridades, también reconoce que el compromiso se materializó: el edificio fue entregado conforme a lo acordado.

Entre las experiencias más significativas, destaca una en particular: haber sido testigo de un proceso institucional sin corrupción.

**"Trabajar con gente honesta es una gran satisfacción; nosotros no hemos puesto ni un solo peso para que se concluya la reconstrucción"**, exclamó con certeza.

**Volver a casa con seguridad**

Hoy, entre muebles por colocar y espacios por llenar, Héctor revive con claridad el proceso que lo trajo de vuelta: la caída del edificio, el nacimiento de los cimientos y el crecimiento del edificio, nivel tras nivel, hasta convertirse nuevamente en un hogar. A cuatro meses de la entrega, la vida en Río Tíber 24 comienza a tomar forma nuevamente. Los espacios se llenan, las rutinas regresan y la comunidad se reorganiza.

El regreso también trajo consigo seguridad. Construido bajo nuevas normas para la construcción de edificios en zonas sísmicas, el edificio ofrece mayor tranquilidad ante futuros movimientos. Para Héctor, esto es fundamental: **"Nos sentimos seguros, eso es importante".**

La historia de Río Tíber 24 no es solo la de un edificio reconstruido, sino la de una comunidad que resistió, esperó y, finalmente, volvió a casa.



# TRABAJANDO PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA

## Informe de Actividades 2025 y Plan de Trabajo 2026

SEVIVIENDA

Reconociendo que el acceso a una vivienda adecuada, además de ser un derecho, es una condición básica para el bienestar social, la Secretaría de Vivienda promueve y ejecuta esquemas de construcción, reconstrucción, rehabilitación y mejoramiento de viviendas unifamiliares y multifamiliares; promueve la mejora de infraestructura y el tejido social de las unidades habitacionales, y favorece el acceso a la vivienda, a través de mecanismos de crédito a tasa cero, programas sociales de apoyo directo y esquemas de renta a precio accesible.

Las acciones para la atención de los problemas relacionados con estos temas, además de generar una mejor calidad de vida, contribuyen a mejorar las condiciones físicas de la vivienda y de su entorno. Por ello, en 2025 la Secretaría de Vivienda y el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México llevaron a cabo diversas acciones, destacando las siguientes:

1. Se realizó el primer Foro de Análisis de las Líneas Estratégicas de la Política de Vivienda. Derivado de este evento, se realizaron modificaciones sustantivas a los programas del Instituto de Vivienda, destacando la actualización de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.
2. Se modificaron las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto de Vivienda, el aumento a los techos financieros para las construcciones de tipo social; el impulso a la producción de vivienda en renta; la definición de la modalidad de vivienda en cooperativa de propiedad social; la inclusión del sistema de cuidados como parte de los programas de vivienda; así como garantizar mayores espacios de vivienda social para la atención a grupos vulnerables, entre otros aspectos relevantes.
3. Se participó en la elaboración del Bando 1 del Gobierno de la Ciudad “Por una ciudad habitable y asequible con identidad y arraigo local”, el cual establece, entre otros temas, que se fortalecerá la política social de vivienda, priorizando la producción de vivienda pública en la zona central y en las zonas de tensión inmobiliaria.
4. Se emitieron diversos instrumentos para fortalecer la eficiencia administrativa para la producción de vivienda social, tales como el acuerdo de facilidades administrativas, el cual permite una reducción de tiempos de los procesos vinculados a la producción de vivienda social, pública y asequible; así como la Resolución por la que se otorgan beneficios fiscales, la cual establece facilidades fiscales y condonaciones de contribuciones en proyectos edificados por la Secretaría de Vivienda y el INVI, promoviendo la seguridad jurídica y reduciendo costos de escrituración.




Vivienda en conjunto



Reconstrucción

5. Se emitieron los Lineamientos para la emisión de la opinión de valor, relacionada con la producción de vivienda social, pública y asequible, los cuales tienen por objeto normar el procedimiento para la emisión de la Opinión de Valor a cargo de la Secretaría de Administración y Finanzas. En este documento se hace constar un valor de referencia no vinculante para que la Secretaría de Vivienda y el Instituto de Vivienda cuenten con una herramienta que facilite los actos tendientes a la adquisición de suelo para la construcción de vivienda social, pública y asequible.
6. Se instaló la Mesa de Coordinación Interinstitucional con diversas instituciones de la administración pública de la Ciudad que participan en los procesos de adquisición de inmuebles, por la vía de compraventa, aportación, desincorporación y expropiación, cuyo destino sea la producción o rehabilitación de vivienda social, pública y asequible a cargo de la Secretaría de Vivienda y del Instituto de Vivienda. Este mecanismo realiza sesiones de manera quincenal con el objetivo de agilizar los procedimientos vinculados a estos temas.
7. Se emitieron las Reglas y Lineamientos de Operación 2025 de los programas sociales a cargo del Instituto de Vivienda. Asimismo, se emitieron las correspondientes al nuevo programa social "OTOCH" para la Atención de Unidades Habitacionales, a cargo de la Secretaría de Vivienda, el cual apoya el mantenimiento preventivo y mayor, la rehabilitación integral y el fomento de la cultura condominal en 1,200 unidades habitacionales.
8. La Comisión para la Reconstrucción efectuó la rehabilitación y reconstrucción de 554 viviendas unifamiliares y multifamiliares afectadas por el sismo de 2017.
9. Se lleva a cabo un Plan Integral de Atención al Conjunto Habitacional Nonoalco-Tlatelolco, en el que participan diversas instituciones de la administración pública de esta ciudad, y el cual comprende intervenciones tanto para la atención de problemas y necesidades de las personas que habitan en este complejo habitacional como para resolver problemas de carácter estructural que presentan algunos de los edificios derivados de los sismos de 2017.
10. Para apoyar a familias de bajos recursos económicos, a través del Programa Vivienda en Conjunto, se entregaron más de 8 mil créditos y subsidios (ayudas de beneficio social). De estos apoyos, 30.6% corresponden a la entrega de viviendas edificadas con criterios de sustentabilidad; 26.2% se refieren a créditos para vivienda nueva; 26.0% corresponden a subsidios para sustentabilidad de viviendas, y 17.2% fueron subsidios para apoyar la capacidad de pago de los acreditados.
11. A través del Programa Vivienda en Conjunto, se entregaron aproximadamente 28 mil ayudas de beneficio social para el pago de renta de vivienda, para apoyar a familias cuya vivienda se encuentra en situación de riesgo (estructural, hidrometeorológico o geológico) o afectada por acciones de gobierno (campamentos, expropiaciones u obras viales).
12. También como parte del Programa Vivienda en Conjunto, se concluyeron 2,197 obras (viviendas y locales comerciales) de familias de escasos recursos, con lo que se beneficiaron más de 8 mil personas. Al mes de diciembre de 2025, se encontraban en proceso de edificación 10 mil 100 obras (viviendas y locales comerciales), con las que se beneficiarán alrededor de 40 mil personas.
13. Para brindar certeza jurídica a los acreditados sobre su patrimonio, en materia de escrituración, se realizaron 1,814 acciones de escrituración; 75.7% corresponden a la entrega de escrituras y 24.3% se refieren a la firma de escrituras individuales.
14. Con el propósito de ampliar la reserva de suelo del Instituto de Vivienda, se llevaron a cabo actividades relevantes: el Comité de Suelo del Instituto de Vivienda aprobó 30 inmuebles para posteriormente llevar a cabo el fideicomiso correspondiente; para destinarlos a un proyecto de vivienda, 28 inmuebles fueron expropiados; se suscribieron contratos de aportación de suelo respecto de 25 inmuebles, y se adquirieron 39 inmuebles a través de la desincorporación y/o enajenación a favor del Instituto de Vivienda.
15. El Instituto de Vivienda tuvo un presupuesto de 9,000 millones de pesos; el 91.3% se destinó a los programas sustantivos del organismo: Mejoramiento de Vivienda y Vivienda en Conjunto.
16. El Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Ciudad de México (FIDERE) registró una recuperación de 1,428 millones de pesos.

# Plan de Trabajo 2026
# Objetivos y metas

**Objetivo 1.** Apoyar a las personas, particularmente a aquellas que se encuentren en situación de vulnerabilidad por su bajo nivel de ingresos, para que tengan acceso a un financiamiento para la adquisición de vivienda, en proyectos desarrollados por el Instituto de Vivienda.

Al respecto, en 2026 se otorgarán créditos sin intereses a personas de bajos ingresos económicos; se entregarán aproximadamente 2,800 subsidios (ayudas de beneficio social) para apoyar la capacidad de pago de las personas beneficiarias de un crédito; se concluirá la edificación de alrededor de 7,200 viviendas, producto de viviendas que se encuentran en proceso de obra en 92 predios.

**Objetivo 2.** Promover una solución de vivienda y salvaguardar la integridad física de familias que habitan predios y viviendas que se encuentran en situación de riesgo (estructural, hidrometeorológico, geológico o físico-químico) o afectadas por una contingencia mayor o por acciones de gobierno u obra pública.

Para la atención de este objetivo, vía subsidios (ayudas de beneficio social), se otorgarán aproximadamente 33,600 apoyos para pago de renta de vivienda o servicio de hospedaje temporal, o ayuda complementaria para el pago de renta, producto de la redensificación de un inmueble.

Asimismo, con respecto a viviendas que resultaron afectadas por el sismo de 2017, se concluirán alrededor de 1,100 viviendas.

**Objetivo 3.** Apoyar a personas, particularmente a aquellas que se



encuentren en situación de vulnerabilidad por su bajo nivel de ingresos, para que tengan acceso a financiamiento para construcción de vivienda nueva progresiva; para mejoramiento, mantenimiento, rehabilitación, obra externa o ampliación de viviendas, o para vivienda productiva.

Respecto de este objetivo, se ejecutarán aproximadamente 2,750 acciones de vivienda nueva progresiva; se apoyará el mejoramiento de aproximadamente 3,500 viviendas; se realizarán alrededor de 8,100 acciones de vivienda para efectuar trabajos de acabados básicos en viviendas; se ejecutarán alrededor de 20,000 acciones de vivienda, mediante la recuperación de créditos y la ampliación de esquemas de financiamiento.

**Objetivo 4.** Apoyar con recursos financieros a personas beneficiadas por un crédito de los programas del Instituto de Vivienda, para la instalación de mecanismos de sustentabilidad en sus viviendas, que les permitan obtener ahorros en sus gastos por consumo de agua, gas y energía eléctrica, así como generar condiciones ambientales favorables en su entorno.

Para ello, se otorgarán alrededor de 5,500 subsidios (ayudas de beneficio social) a los acreditados de los programas Vivienda en Conjunto y Mejoramiento de Vivienda para la instalación de mecanismos de sustentabilidad, con los que se beneficiará al mismo número de familias.

**Objetivo 5.** Ampliar la reserva de suelo público para la construcción de vivienda social, pública y asequible, a través de la implementación de mecanismos de compra, expropiación, fideicomiso o desincorporación.

Para la atención de este objetivo, se concluirán procedimientos de adquisición de suelo iniciados en 2025, mediante la constitución de 79 fideicomisos; se llevarán a cabo los procedimientos de expropiación de 116 predios que se encuentran en situación de riesgo estructural, y se formalizarán 100 escrituras de inmuebles por medio de las modalidades de fideicomiso o compra directa.

**Objetivo 6.** Implementar los instrumentos jurídicos que sustenten los derechos de las personas acreditadas respecto de sus viviendas, a través de la escrituración e individualización de viviendas, conforme a proyectos de financiamiento apoyados por el Instituto de Vivienda.

Al respecto, en el presente año se elaborarán y suscribirán 36 escrituras de régimen de propiedad en condominio familiar y popular; se formalizarán 700 escrituras individuales del periodo 2007-2025, y se suscribirán 300 escrituras individuales del universo previo a 2007.

**Objetivo 7.** Promover la recuperación adecuada y oportuna de los créditos otorgados por el Instituto de Vivienda, sin perder de vista el carácter social de este organismo.

Con relación a este objetivo, se fortalecerán los mecanismos de cobro, regularización de créditos y la promoción de una cultura de pago responsable entre los acreditados; se espera recuperar aproximadamente 2,000 millones de pesos en créditos otorgados por el Instituto.

**Objetivo 8.** Promover los mecanismos de coordinación interinstitucional para racionalizar y agilizar los procesos jurídicos y administrativos para el desarrollo de proyectos de vivienda.

Para atender este objetivo, se promocionará la publicación de la segunda versión del Acuerdo de Facilidades para reducir tiempos administrativos vinculados con la producción de vivienda social, y se implementarán sesiones de la Mesa de Coordinación Interinstitucional, en la que participan diversas instituciones del Gobierno de la Ciudad de México, para agilizar procedimientos vinculados a la producción de vivienda social y popular.

**Objetivo 9.** Diseñar y mantener actualizados los instrumentos normativos, administrativos y técnicos para la implementación, seguimiento y evaluación de los programas y proyectos institucionales.

Con respecto a este objetivo, se actualizarán las reglas de operación de los programas del Instituto de Vivienda; se desarrollarán y consolidarán 7 sistemas de información de gestión interna para reducir y sistematizar procesos administrativos; se coordinará la ejecución de sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo Directivo del Instituto, y se integrarán y reportarán los padrones de personas beneficiarias de los programas y acciones sociales de este organismo.

# ASOCIACIÓN SINDICAL
## de Trabajadores del INVI

COMITÉ EJECUTIVO SINDICAL

En 1997, por primera vez en la historia de la Ciudad de México, se realizaron elecciones para jefe de Gobierno del entonces Distrito Federal, en las que resultó electo el Ing. Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano. En el marco de su gestión, el 29 de septiembre de 1998 se creó el Instituto de Vivienda del Distrito Federal con el objetivo de atender la problemática de la vivienda de los habitantes de la Ciudad.

Para operar los Programas de Vivienda, el Instituto contrató personal proveniente de distintas instituciones relacionadas con la vivienda y la tenencia de la tierra, tales como el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), el Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU), el Fideicomiso Programa Casa Propia, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT).

Dicho personal tuvo un papel central en la creación del Instituto y en los primeros impulsos a la operación de los programas de vivienda, lo cual implicó extensas jornadas de trabajo, que en ocasiones podían llegar a ser de más de 20 horas diarias. Asimismo, las actividades de trabajo se extendían sábados y domingos, con el objetivo de cumplir con los acuerdos establecidos por el jefe de Gobierno.

Ante esta situación, un grupo de trabajadores empezó a organizarse para tener mejores condiciones de trabajo y seguridad laboral en el Instituto. En este contexto, en 1999 se iniciaron las actividades para el registro del sindicato ante la entonces Junta Local de Conciliación y Arbitraje. Después de un análisis del personal, dicha Junta dictaminó que sólo podrían considerarse plazas sindicales las correspondientes a la Coordinación de Programas y otros puestos de jerarquía inferior en el tabulador, quedando fuera las plazas de Líder Coordinador de Proyectos, Enlaces, Jefaturas de Unidad Departamental y Subdirecciones.

Para el año 2000, durante la administración del jefe de Gobierno, Lic. Andrés Manuel López Obrador, la Organización Sindical quedó conformada con el tabulador de plazas técnico-operativas y se inició el registro de la organización con el nombre de "Asociación Sindical de Trabajadores del Instituto de Vivienda del Distrito Federal" (ASTINVI).

El 23 de marzo de 2001, la ASTINVI logró el registro con 134 trabajadores técnicos operativos ante la Junta Local de Conciliación y Arbitraje. Esta fecha es sumamente significativa, pues la ASTINVI obtuvo por primera vez su toma de nota y constituyó su primer Comité Ejecutivo, dando inicio formal a la vida sindical dentro del Instituto de Vivienda por parte de los trabajadores sindicalizados.

El Comité Ejecutivo inició los trabajos necesarios para el funcionamiento de las relaciones laborales, como la elaboración del Contrato Colectivo de Trabajo y de los siguientes reglamentos: Reglamento Interior de Trabajo, Reglamento de Escalafón, Reglamento de Capacitación y Adiestramiento, y Reglamento de Seguridad e Higiene. En agosto de 2001, una vez concluidos los instrumentos jurídicos, la autoridad se negó a aplicarlos, por lo que el Comité Ejecutivo emplazó por primera vez al Instituto a la revisión del Contrato Colectivo.

Derivado de estos trabajos, se reconoció el contrato colectivo ante las dependencias oficiales y se autorizaron prestaciones como vacaciones, prima vacacional y aguinaldo. Sin embargo, quedaron pendientes diversos aspectos de



la negociación, tales como algunas cláusulas de carácter económico y el establecimiento de una jornada laboral de 40 horas. La autoridad argumentó que el presupuesto de ese año ya se había autorizado, por lo que no tenía capacidad para atender dicha demanda en ese momento.

Una vez terminada esa negociación, el Comité inició los trabajos de vida sindical de manera regular, entre los cuales se encuentran la celebración de asambleas mensuales, la formación de comisiones, la difusión del contrato colectivo, la elaboración de reglamentos y la resolución de conflictos laborales.

En 2003 se acordó ante las autoridades cambiar la fecha de revisión del contrato colectivo, a efecto de poder negociar mejores prestaciones económicas y administrativas, como la jornada laboral de 40 horas y vivienda para los trabajadores.

Ante la negativa de las autoridades del Instituto de Vivienda y del Gobierno del Distrito Federal, la ASTINVI declaró la huelga el día 21 de agosto de 2003, con la votación de todos los trabajadores sindicalizados. La huelga tuvo una duración de 8 días y se levantó el 29 de agosto del mismo año, una vez que se atendieron las principales demandas del sindicato, entre las cuales estaban la reducción de la jornada laboral a 40 horas y vivienda para los trabajadores.

A consecuencia de este evento, la Organización creció y logró la modificación de los Estatutos Sindicales para corregir las fallas que se detectaron en estos.

A la llegada del Lic. Marcelo Ebrard, en el año 2006, y con la elección del nuevo Comité, se continuaron las negociaciones para el mejoramiento del Contrato Colectivo, obteniendo como resultado la creación de 13 plazas con la categoría de analistas de programas.

En el año 2008 se realizó el segundo congreso para la modificación de los Estatutos en Metepec, Puebla, y la preparación para las elecciones del siguiente Comité Ejecutivo.

En el año 2009, con el apoyo de algunos funcionarios del INVI, se pretendió "golpear" a la Organización de la ASTINVI con la creación de la "Coordinadora de Honorarios", con el propósito de debilitar a los trabajadores y dividir a la organización.

En el año 2010 se basificaron alrededor de 89 trabajadores de servicios profesionales; asimismo, en 2011 fueron basificados 183 trabajadores más, quedando un total de 448 trabajadores sindicalizados.

En 2013, con la llegada del Lic. Miguel Ángel Mancera y con una base de 448 personas sindicalizadas, el conflicto estuvo cerca de derivar en huelga debido a la falta de resolución de la principal demanda del sindicato: la homologación de las tres plazas más bajas del tabulador de los técnicos operativos. Esta situación generó importantes movilizaciones y una mayor visibilidad de la organización ASTINVI. Como resultado de esta lucha, se logró la homologación de 60 trabajadores y la creación de una nueva plaza denominada Asistente Administrativo "B" en el año 2015.

En una acción que pretendía debilitar a la Organización de la ASTINVI, el gobierno y las autoridades del INVI instrumentaron, con apoyo de algunos trabajadores de la Organización, la creación de un nuevo sindicato patronal. Esto generó una división entre los trabajadores de la AST-

INVI que desembocó en un problema legal entre esta instancia y el Sindicato "SITUNVI".

Esta división se tradujo en una disputa legal por la titularidad del Contrato Colectivo de Trabajo, la cual se resolvió ante la Junta Local de Conciliación y Arbitraje de la Ciudad de México, en una votación que tuvo como resultado la victoria de la ASTINVI con 399 votos a favor, contra 49 votos del SITUNVI.

Lo anterior generó mayor unidad y conciencia sindical entre los trabajadores de la ASTINVI.

Con la llegada de la Dra. Claudia Sheinbaum Pardo en el año 2018, los trabajadores del INVI enfrentaron el reto de superar prácticas heredadas de administraciones anteriores. En este contexto, la Organización se comprometió a fortalecer la transparencia y erradicar conductas inadecuadas que habían sido atribuidas a los trabajadores técnicos operativos, al mismo tiempo que defendió con firmeza la materia de trabajo.

En 2020, la Organización enfrentó fuertes repercusiones derivadas de la pandemia de COVID-19. Entre las principales dificultades destacan el lamentable fallecimiento de compañeras y compañeros sindicalizados, el cierre de actividades de personas en situación de vulnerabilidad, mayores cargas de trabajo para quienes permanecieron de manera presencial, así como la suspensión de asambleas generales de la ASTINVI y de cursos presenciales.

En 2024, con la elección de la Jefa de Gobierno, la Lic. Clara Brugada, y la elección de un nuevo Comité, se iniciaron los trabajos para la revisión contractual en mayo de 2025. Luego de varias negociaciones álgidas, se obtuvo la homologación del tabulador del personal técnico operativo, desde la plaza de Analista Técnico hasta la de Jefe de Sección de Mantenimiento. Lo anterior generó el movimiento de 133 plazas para compañeras y compañeros técnicos operativos, situación que no se había generado desde hacía 10 años. Asimismo, se logró el retiro voluntario de 15 compañeros con edad para pensión y otras prestaciones económicas. Estos logros se sumaron a las celebraciones de las y los trabajadores de la ASTINVI en el marco del 25 aniversario de la Organización.

Cabe señalar que esta Organización, a través de sus diferentes Comités Ejecutivos, ha logrado mejoras en la convivencia al interior del espacio de trabajo, como son: la creación de una ludoteca, servicio médico, actividades deportivas, recreativas y culturales, cursos de verano, torneos de fútbol y ajedrez, así como vivienda para los trabajadores técnicos operativos.

Por lo anterior, los trabajadores sindicalizados se han mantenido con independencia y trabajo democrático hasta la fecha, por lo que estamos orgullosos del trabajo realizado en estos 25 años de existencia y lucha sindical.

**SE VE, SE SIENTE, ASTINVI ESTÁ PRESENTE!**
**¡SE VE, SE ESCUCHA, ASTINVI ESTÁ EN LA LUCHA!**
**¡LARGA VIDA A LA ASTINVI!**



COMISIÓN PARA LA RECONSTRUCCIÓN INTERVIENE LA ICÓNICA UNIDAD TLATELOLCO,

# BENEFICIANDO A 40,000 HABITANTES "RUTA Tlatelolco, mi amor"

ROXANA BLANCO

De acuerdo con el anuncio realizado por la Jefa de Gobierno, Clara Brugada Molina, el pasado 12 de julio de 2025, una de las principales intervenciones que interesará a la Unidad Tlatelolco se hará en 27 edificios que presentan daños mayores, moderados y mínimos.

Estas intervenciones estarán a cargo de la Secretaría de Vivienda.

Para ello, la Comisión para la Reconstrucción trabaja en el Programa de Regeneración Urbana para la Transformación de Tlatelolco, en donde se revisarán los 90 edificios que conforman la Unidad Habitacional en sus tres secciones.

En una primera etapa se contemplan 6 inmuebles (Ignacio Ramírez, Baja California, ISSSTE 11, Chihuahua, José Ma. Arteaga y Michoacán); en una segunda etapa, 8 inmuebles (Guanajuato, Veracruz, Tamaulipas, ISSSTE 12, Santos Degollado, Miguel Negrete, Coahuila y José Ma. Chávez); y en la tercera etapa, 13 inmuebles, que serán sometidos a un estudio preliminar con el objetivo de evaluar su posible rehabilitación integral, a fin de que cumplan con la normatividad vigente.

La Secretaría de Vivienda realiza estudios tales como levantamientos, análisis de laboratorio y estudios geotécnicos (de manera enunciativa, mas no limitativa), con base en el rubro de Apoyo Social, el cual establece que dichos apoyos están dirigidos a propietarios y/o poseedores de los inmuebles.

Para la actualización de información se contó con la colaboración del Instituto para la Seguridad de las Construcciones (ISC), la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil (SGIRPC) y la academia.

Se emplearon, además, datos, antecedentes y estudios técnicos disponibles, mismos que han sido actualizados en fechas recientes conforme a la normatividad correspondiente.

Con base en dichos análisis, se llegó a la conclusión de clasificar 27 edificios con algún tipo de afectación, resultando 4 bloques.

**La jerarquización define cuatro bloques de atención.**
Los bloques se componen de la siguiente forma:

- Bloque 01: 6 edificios – 1,420 departamentos.
- Bloque 02: 8 edificios – 868 departamentos.
- Bloque 03: 13 edificios – 1,358 departamentos.
- Bloque 04: 63 edificios – 6,800 departamentos.

Los tipos de vulnerabilidades observadas son los siguientes:

- Pérdida de verticalidad.
- Emersión.
- Diafragma en muros.
- Desconchamiento de la estructura.
- Falta de mantenimiento.

Con lo anterior se benefician alrededor de 10,450 departamentos que albergan actualmente una población estimada de entre 25,000 y 40,000 habitantes en sus tres secciones.

En atención al bienestar colectivo, las labores que se realizan tienen como objetivo principal mejorar las condiciones de habitabilidad y fortalecer la calidad de vida de las y los habitantes de la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco.





# ¿A CÓMO EL METRO CUADRADO?

## Evolución de los precios del suelo en la Ciudad de México

SEVIVIENDA

La Ciudad de México, al igual que muchas otras ciudades, enfrenta una de las crisis de vivienda más severas de su historia. Amplios sectores de la población experimentan dificultades para acceder a una vivienda adecuada, debido a que la oferta disponible en el mercado resulta cada vez más inaccesible por sus altos costos. El encarecimiento de la vivienda, asociado a procesos de financiarización (que implica que la vivienda deje de entenderse como un hogar y se convierta en un instrumento para generar ganancias en los mercados financieros) y gentrificación, ha provocado el desplazamiento de habitantes de bajos ingresos a zonas periféricas de la ciudad o a la zona metropolitana.

Uno de los aspectos centrales de la actual crisis de vivienda es el alza generalizada de los precios del suelo. En este contexto, la producción de vivienda asequible ha enfrentado un reto significativo, pues dicho aumento en los costos del suelo impacta de manera importante el costo de la vivienda. Según datos de fuentes académicas, el costo de la vivienda ha aumentado de manera alarmante en los últimos 16 años. Se estima que dicho aumento ha sido de alrededor del 42%. Es decir, si en 2005 una vivienda costaba 100 pesos, en 2021 el costo era de 142 pesos. En 2024, según fuentes de portales inmobiliarios, el precio promedio de venta de departamentos fue de $3,697,142 pesos. Entre las alcaldías con los precios más altos destacan Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa y Benito Juárez, con precios de venta de departamentos que oscilan entre los $3,737,357 y los $7,121,692 pesos.

¿Por qué sube el precio del suelo? Si bien para entender el aumento de los precios del suelo se deben considerar algunos aspectos secundarios, tales como su localización y disponibilidad, el factor principal que explica el aumento del precio del suelo es la especulación, es decir, entender la vivienda y el suelo como una mercancía. Sin embargo, el suelo tiene ciertas características especiales que es importante considerar. El mercado de suelo no es competitivo, ya que el suelo es un bien insustituible. ¿Qué quiere decir esto?

Supongamos que María quiere entrar al mercado de los jugos de fruta naturales, así que compra un costal de naranjas para hacer jugo de naranja. Al inicio le va bien: su jugo es bueno y la gente lo compra. Pero poco tiempo después llega Juan, quien ofrece jugo de naranja más barato, y los clientes comienzan a comprarle a él. María se da cuenta de que Juan ha conseguido naranjas a un costo más bajo y por eso puede vender su jugo a mejor precio. Pero María es muy astuta y ve que las zanahorias son más baratas que la naranja y casi nadie las compra, por lo que decide comprarlas y ofrecer jugo de zanahoria a un precio aún mejor que el del jugo de naranja de Juan. Los clientes están muy contentos porque el jugo es muy sabroso y más barato. María pudo sustituir las naranjas por zanahorias como insumo para su jugo y, gracias a su astucia, pudo competir con otras personas en el mercado de jugos naturales.

A diferencia de las naranjas, el suelo no es un bien que se pueda sustituir y, además, es limitado. Si bien una vivienda puede fabricarse con técnicas y materiales innovadores que permitan reducir los costos de producción, el valor del suelo donde se ubica será condicionado por su localización, especialmente en áreas centrales de la ciudad, donde existe mejor infraestructura, acceso a bienes y servicios y cercanía a fuentes de empleo. Si se ubica en zonas periféricas de la ciudad, donde el suelo es más barato, esto perjudica a las personas que tendrían que hacer largos recorridos para trasladarse a sus empleos; tampoco se puede ubicar en suelo de conservación, pues tendría graves daños ambientales. Por esa razón, quienes tienen la propiedad del suelo suelen imponer las condiciones del mercado.

En la Ciudad de México, solo las personas que tienen ingresos superiores a $70,000 pesos al mes pueden acceder a una propiedad; es decir, solo 2 de cada 10 personas pueden tener acceso a la vivienda. La intervención del Estado combate la especulación. Con base en el principio de fungir como el actor central que oriente la regulación y producción de vivienda, una de las tareas que la Secretaría de Vivienda ha desarrollado como parte de la Política de Vivienda es ampliar las reservas de suelo destinadas para la producción de vivienda social a través de diversos mecanismos, tales como la desincorporación, la expropiación o la compra de suelo. Derivado de esta política de adquisición de suelo se ha identificado un cambio en la tendencia de los precios del suelo.

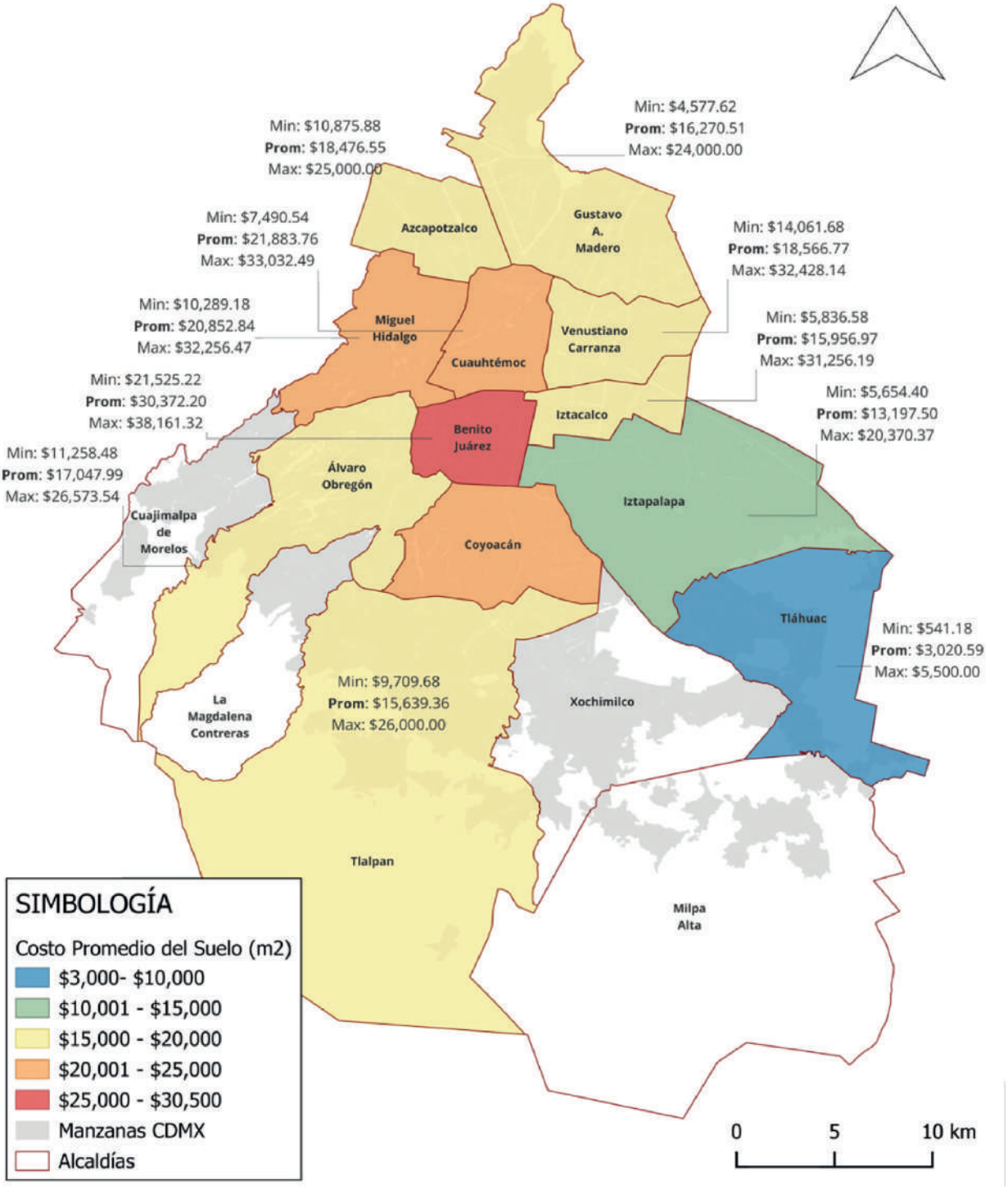
El precio del metro cuadrado de suelo en la Ciudad de México ha disminuido gracias a la intervención del Estado como un actor que participa en la adquisición de suelo.

La Secretaría de Vivienda se dio a la tarea de realizar un sondeo para evaluar los precios del suelo en la Ciudad de México y encontró que, en 2025, el costo promedio del metro cuadrado fue de $17,619 pesos. En algunas alcaldías, como Álvaro Obregón, Coyoacán y Azcapotzalco, el precio del metro cuadrado osciló entre los $10,876 y $20,145 pesos. Estos resultados contrastan con datos de portales especializados,[1] en los que se ha reportado que en 2022 el precio promedio del

[1]El suelo en la CDMX, protagonista del encarecimiento inmobiliario. Diana Zabala.
Disponible en línea en: https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2024/08/15/suelo-protagonista-del-encarecimiento-de-la-vivienda

metro cuadrado en la ciudad ascendía a $19,151.8 pesos. Por otra parte, Benito Juárez y Cuauhtémoc se posicionan como las alcaldías con los precios promedio más elevados, registrando $30,372 y $21,884 pesos por metro cuadrado, respectivamente. En estas demarcaciones se identificaron valores máximos de hasta $38,161 pesos por metro cuadrado, lo que refleja la alta variabilidad espacial del mercado del suelo en la ciudad.

Esta experiencia muestra cómo la especulación y el incremento del precio del suelo han sido el resultado de una política de vivienda que, durante el periodo neoliberal, entendió la vivienda como una mercancía. En contraste, actualmente el Gobierno de la Ciudad de México entiende que el suelo urbano es un aspecto clave para la producción de vivienda asequible para los sectores que más lo necesita.



# ¡CUIDADO
# ¡NO TE DEJES ENGAÑAR!

**¿Alguien te pide dinero a cambio de registrarte en un proyecto de vivienda?**
**¡No te dejes engañar!**
El registro a la Bolsa de Vivienda es personal y gratuito.

**¿Alguien te pide dinero para realizarte un estudio socioeconómico para formar parte de alguno de los programas de vivienda del Instituto?**
**¡No te dejes engañar!**
El trámite del estudio socioeconómico es gratuito; las citas se realizan con base en el padrón de cada predio.

**En redes sociales ¿encontraste información sobre la venta de departamentos con créditos del Instituto de Vivienda?**
**¡No te dejes engañar!**
El INVI no tiene intermediarios ni realiza trámites en redes sociales. Todos los trámites se realizan de forma personal, presencial y gratuita.

**¿Alguien te pide enviar por correo electrónico o mensaje tus datos personales para registrarte en un programa de vivienda?**
**¡No te dejes engañar!**

Los trámites en el INVI no se realizan en redes sociales ni por correo electrónico. Se realizan de forma personal, presencial y gratuita.

**¿Viste un anuncio de "Preventa INVI" en donde se prometen bajas tasas de interés, mensualidades accesibles y apoyos de programas sociales a cambio de que tú pongas el terreno?**
**¡No te dejes engañar!**

**El INVI NO TIENE proyectos en preventa, colaboraciones o cofinanciamientos.**

