



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



**INSTITUTO DE PLANEACIÓN
DEMOCRÁTICA Y PROSPECTIVA
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

Proyecto de Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2025-2045

9 de Noviembre de 2025

XV. Proveedora de Vivienda Sostenible y Adecuada

La vivienda es un derecho humano fundamental e inalienable y constituye el lugar donde se desarrolla la vida cotidiana, se tejen relaciones comunitarias y se construye arraigo. Es mucho más que un resguardo físico: representa el ámbito donde florecen los afectos, se brinda cuidado y se proyecta el futuro. En la Ciudad de México, la política de vivienda debe garantizar el acceso progresivo a una vivienda adecuada para todas las personas, con especial énfasis en aquellos grupos de atención prioritaria que enfrentan desigualdades estructurales.

Hablar de vivienda adecuada implica asegurar, como mínimo, las condiciones de seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. En este sentido, la vivienda no puede ser concebida como una simple mercancía o un bien de inversión, sino como parte integral de un hábitat integral que articula espacio público, equipamientos, movilidad, naturaleza y comunidad.

De esta línea se desprende un eje estratégico:

- **Hábitat¹⁷⁶ con vivienda adecuada integrada a entornos públicos con infraestructura, servicios y seguridad.**

Este eje orienta la construcción de una política de vivienda que supere definitivamente la lógica de mercado y especulación inmobiliaria y apueste por la justicia territorial, la igualdad sustantiva, la sostenibilidad ambiental y la regeneración de todos los barrios y pueblos originarios que lo necesiten, especialmente aquellos históricamente desfavorecidos. La visión es consolidar un futuro en el que la vivienda se conciba como un derecho de acceso universal en una condición compartida de dignidad y bienestar, donde cada persona pueda habitar la ciudad con seguridad, arraigo y acceso equitativo a sus oportunidades, atendiendo las necesidades de todas las personas, considerando aquellas diferenciadas de los grupos de atención prioritaria.

Diagnóstico y Prospectiva

El derecho a la vivienda está garantizado en el Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y ratificado en el Artículo 9 de la CPDMX (2017). No obstante, la Ciudad atraviesa una realidad habitacional profundamente desigual, en la que la valorización del suelo y la vivienda como activos financieros ha impulsado el incremento sostenido de los precios, restringiendo el acceso efectivo a una vivienda adecuada para amplios sectores de la población. Este proceso se expresa en el hacinamiento, el rezago estructural del parque habitacional y la creciente presión inmobiliaria sobre zonas con mayor infraestructura y servicios, afectando de forma diferenciada a los grupos de atención prioritaria reconocidos en la Constitución Política de la Ciudad de México.¹⁷⁷

¹⁷⁶ El hábitat tiene diferentes enfoques, uno de ellos refiere que es un lugar que cumple con las condiciones de alimento, aire, agua, suelo, espacios de refugio y protección para los seres vivos. En un enfoque urbano es el entorno completo de las personas, que abarca no solo la vivienda, sino también el acceso a servicios básicos, empleo, infraestructura, seguridad y un medio ambiente saludable.

¹⁷⁷ Se refiere a mujeres; niñas, niños y adolescentes; personas jóvenes; personas mayores; personas con discapacidad; personas LGTBTTI; personas migrantes y sujetas de protección internacional; víctimas de delitos o violaciones a derechos humanos; personas de pueblos y barrios originarios; personas afrodescendientes; personas en situación de calle; personas que viven con VIH; personas que usan drogas; y personas privadas de la libertad y sus familias.

Esta situación impone diversos desafíos para cumplir con el mandato constitucional que reconoce la vivienda adecuada¹⁷⁸ como un derecho humano, estableciendo obligaciones estatales para garantizar cada una de sus siete características: seguridad en la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación adecuada; y respeto a la diversidad cultural.

En este sentido, la vivienda en la Ciudad aún se encuentra desconectada de servicios, espacio público, seguridad y entorno urbano saludable, reproduciendo un modelo urbano fragmentado que erosiona el bienestar colectivo.

Además, no puede ignorarse el proceso de transición demográfica de envejecimiento progresivo de la población en el que se encuentra la Capital; ya que las proyecciones del CONAPO revelan que, en las próximas décadas, la pirámide poblacional se invertirá drásticamente: hacia 2070, por cada dos niños habrá cinco personas mayores.

Este fenómeno impactará de manera directa y profunda a varios Grupos de Atención Prioritaria, principalmente a las propias personas mayores, a las personas jóvenes, a las personas con discapacidad, cuya prevalencia aumenta con la edad, y a las mujeres, quienes históricamente han asumido la carga principal de los cuidados.

Esta transformación obliga a reconfigurar la política de vivienda, priorizando soluciones diferenciadas tanto para juventudes como para personas adultas mayores, infraestructura accesible, entornos seguros y vivienda cercana a equipamientos de salud, movilidad y espacio público. Asimismo, el sistema público de cuidados debe articularse con el diseño del

hábitat, asegurando el derecho a la vivienda adecuada, que incluya también el acompañamiento vital que requiere una población en proceso de envejecimiento.

En la Ciudad de México, más del 45% de la población habita en condiciones de precariedad habitacional o hacinamiento,¹⁷⁹ mientras el parque de vivienda muestra signos de envejecimiento y deterioro, considerando que el 6.0% de las viviendas se encuentra en condiciones de rezago.¹⁸⁰ Solo el 3.4% de las viviendas tiene menos de cinco años,¹⁸¹ y una parte importante presenta daños estructurales, humedad, filtraciones y problemas de habitabilidad.

Por otra parte, la capacidad de las personas para acceder a vivienda nueva está limitada por la informalidad laboral, la inaccesibilidad a créditos y el alto costo de las viviendas, ligados también a procesos como la financiarización y desplazamientos forzados, que en promedio y con diferencias importantes entre una zona y otra, superan los 3.9 millones de pesos en caso de compra,¹⁸² muy por encima de la capacidad de compra de la mayoría de la población, incluso con empleo formal; lo que se refleja en las expectativas de gasto que muestran una desconexión: el 54.2% de los hogares que planean adquirir o construir una vivienda contemplan un presupuesto menor a \$700,000 pesos.¹⁸³

Esta brecha de acceso se agudiza para las mujeres en la Ciudad de México, quienes apenas fueron propietarias de poco más del 44%¹⁸⁴ de las viviendas particulares habitadas en 2022 según la Secretaría de las Mujeres de la Ciudad de México,¹⁸⁵ lo que evidencia las dificultades económicas y estructurales que enfrentan para acceder a una vivienda en propiedad.

¹⁷⁸ El concepto de *vivienda adecuada* se encuentra reconocido en el artículo 4 de la Constitución federal. Su contenido está definido en diversos instrumentos internacionales de derechos humanos a los cuales México se ha obligado por haberlos firmado y ratificado. Entre ellos destaca el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas que en su artículo 11. 1 reconoce el derecho de toda persona al derecho a una vivienda adecuada, concepto desglosado posteriormente por la Observación General n. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas que desglosa cada una de las siete características de este derecho: seguridad en la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación adecuada; y respeto a la

diversidad cultural (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991) Observación General n. 4. (1991, 12 de diciembre). *Observación general n. 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11 (1) del Pacto* (Doc. E/1992/23)).

¹⁷⁹ EVALÚA (2022).

¹⁸⁰ ENIGH (2024).

¹⁸¹ INEGI (2021).

¹⁸² SFH (2025).

¹⁸³ INEGI (2021).

¹⁸⁴ Este porcentaje excluye información de locales no construidos para habitación, viviendas móviles y refugio, de las cuales también hay un número importante.

¹⁸⁵ SEMUJERES (2025).

No obstante, de acuerdo con los ejercicios de la ENIGH (2016, 2022, 2024), el porcentaje de viviendas propias o en proceso de pago a nombre de mujeres muestra una tendencia creciente, pasando de 46.5% en 2016 a 52% en 2024, lo que refleja avances en la titularidad femenina. Pese a ello, la igualdad sustantiva en el acceso a la vivienda sigue siendo un desafío pendiente.

Lo cierto es que las barreras económicas y estructurales continúan siendo un reto pendiente. Estas dificultades se intensifican cuando se analizan desde un enfoque interseccional; las barreras no solo se basan en el género, sino que se agravan por condiciones de edad (como personas jóvenes que buscan emanciparse o personas mayores con pensiones insuficientes), pertenencia étnica (personas de pueblos y barrios originarios o afrodescendientes), personas con discapacidad que requieren accesibilidad específica, o por identidad de género y orientación sexual (personas LGBTTTI).

Adicionalmente, se observan los efectos negativos de un sistema donde la desigualdad de género se expresa también en niveles salariales desiguales y un menor acceso a empleos para las mujeres jefas de familia y distintos grupos históricamente discriminados, por lo que es necesario atender a los grupos de atención prioritaria con dificultad para acceder a una vivienda, que incluya al conjunto de grupos de atención prioritaria con dificultad para acceder a una vivienda, reconociendo las barreras específicas que enfrenta cada uno, incluyendo a las jefaturas de hogar (especialmente mujeres, madres y madres solteras) que también son un grupo de atención clave para el Sistema Integral de Cuidados.

En el mapa 17 se observa un marcado gradiente de desigualdad territorial en los precios de vivienda: los valores más altos por m² se concentran en el centro y poniente de la ciudad, en alcaldías como Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Cuajimalpa de Morelos, Coyoacán y Álvaro Obregón, zonas que también cuentan con mejor dotación de servicios urbanos y de transporte. Por el contrario, en el oriente y suroriente predominan los valores más bajos, lo que refleja una histórica carencia de

equipamiento, infraestructura y conectividad. Esta brecha no solo reproduce la inequidad socio-espacial, sino que también limita el acceso de amplios sectores de la población a áreas centrales, acentuando procesos de segregación y desplazamiento hacia periferias con menores oportunidades urbanas.

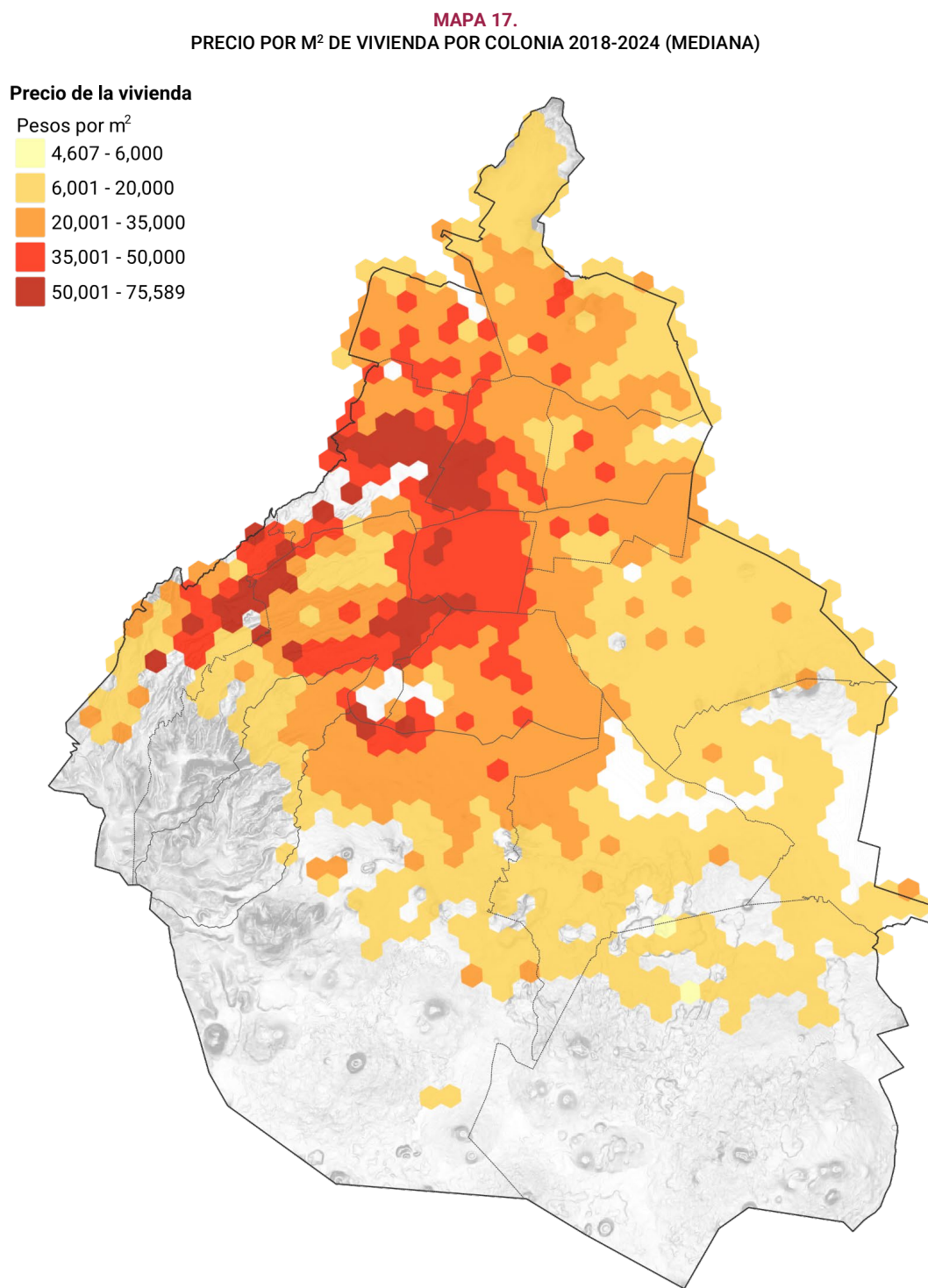
Es en las alcaldías del sur y oriente, como Tláhuac, Xochimilco o incluso Azcapotzalco, dónde se concentra la oferta más asequible, pero en contextos urbanos con menores niveles de acceso a servicios, transporte y empleo. Esta cartografía revela que el mercado de vivienda reproduce y acentúa la segregación socioespacial, haciendo urgente una política de vivienda que recupere suelo bien localizado y garantice acceso equitativo a la ciudad.

La falta de vivienda asequible contribuye al desplazamiento de miles de hogares hacia zonas periféricas sin servicios, transporte ni espacios públicos. Otros grupos son desplazados a municipios metropolitanos debido a proyectos de renovación urbana que impactan especialmente a los sectores de bajos ingresos. Estos procesos, a su vez, intensifican la presión inmobiliaria en las áreas mejor conectadas, lo que resulta en el aumento de su valor comercial.

A pesar del desplazamiento poblacional, millones de personas trabajan y acceden a servicios básicos dentro de la Ciudad de México, lo que incrementa los desplazamientos diarios entre la ciudad y los municipios metropolitanos. Esta dinámica no sólo mina la calidad de vida y el bienestar de las personas, sino que profundiza las desigualdades socio espaciales, y ejerce presión sobre el suelo de conservación, generando impactos ambientales cada vez más severos.

En materia de asequibilidad, de los hogares ubicados en el primer decil de ingresos y que cuentan con vivienda propia o en proceso de pago, únicamente el 15.7% tuvo la capacidad de adquirir su vivienda, mientras que el 61.8% la autoconstruyó o mando a construir.¹⁸⁶ En este tenor, la ausencia de mecanismos y de opciones crediticias para el acceso al suelo y a la vivienda adecuada para la población de bajos recursos resulta insuficiente.

¹⁸⁶ ENIGH (2024).



Fuente: IPDP (2025) con datos obtenidos por solicitud de información de SHF (2018-2024) *Avalúos de vivienda*.

Bajo la visión integral del hábitat, es decir, la relación entre la vivienda adecuada con las condiciones del entorno en el que se ubica, se observa otra brecha de desigualdad; pues mientras que algunas alcaldías cuentan con más de 1.5 m² de superficie de área verde urbana por habitante, como Coyoacán (2.65), Gustavo A. Madero (1.54) o Miguel Hidalgo (2.43), otras apenas alcanzan 1 m² o se encuentran por debajo, como Xochimilco (0.8), Tláhuac (0.3) o Tlalpan (0.9).¹⁸⁷ En materia de espacio público el panorama es similar, pues las alcaldías con menor extensión de metros cuadrados por habitante son Benito Juárez (2.3), Milpa Alta (2.4) o Tláhuac (5.4), en contraste las que tiene mayor extensión de espacio público son Miguel Hidalgo (26.4), Cuajimalpa (25.2) y Coyoacán (15.2).¹⁸⁸

Esta disparidad territorial refleja una distribución inequitativa de la infraestructura urbana y una débil articulación entre vivienda, espacio público y servicios. La lógica del mercado ha sustituido al interés público, profundizando el despojo urbano y reduciendo el papel del Estado a regulador pasivo.

Aunque en años recientes se han emprendido esfuerzos para atender esta problemática, la Ciudad enfrenta las consecuencias de un proceso histórico de concentración del suelo en pocas manos, que ha propiciado la especulación inmobiliaria y la ausencia de un parque habitacional público. La ausencia de mecanismos eficaces de gestión intersectorial del suelo y de regulación de rentas, junto con la falta de una política integral de vivienda en renta social o cooperativa, limita las alternativas de acceso a la propiedad. Esta situación provoca el vaciamiento de zonas centrales y contribuye al desplazamiento de habitantes, debilitando la protección del derecho al arraigo y favoreciendo la especulación.

A ello se suma la escasa disponibilidad de reservas territoriales para vivienda: de acuerdo con la SEDATU (2019), la Ciudad de México

cuenta apenas con 27.1 hectáreas clasificadas como suelo disponible para este fin. La mayor parte se concentra en Iztapalapa (13.7 ha) y Tláhuac (5.1 ha), seguidas por Iztacalco (2.6 ha), mientras que alcaldías centrales como Benito Juárez, Coyoacán o Cuauhtémoc disponen de menos de 0.3 hectáreas cada una.

Este patrón refleja la práctica inexistencia de suelo habitacional en zonas consolidadas y el desplazamiento de la expansión hacia áreas periféricas, lo que agrava la desigualdad territorial en el acceso a la ciudad y limita las posibilidades de redensificación equilibrada y con justicia espacial.

Así, en la Ciudad de México, el déficit habitacional estimado supera las 600 mil viviendas según la ENVI.¹⁸⁹ De este total, 335 mil (55.6%) corresponden a vivienda de interés social (aquella vivienda con un costo menor o igual a 1.1 millones de pesos), lo que muestra el peso del déficit en los sectores de menores ingresos.

Sin embargo, el restante (44.4%) se concentra en otros segmentos poblacionales, lo que evidencia que el distanciamiento creciente entre salarios, precios del suelo y valor de la vivienda ha extendido la problemática más allá de los primeros deciles de ingreso, afectando también a sectores medios que enfrentan serias dificultades para acceder a una vivienda adecuada.

Una barrera adicional a la garantía del derecho a la vivienda es la seguridad jurídica en la tenencia, lo cual se refleja en el dato acerca de qué 16.5% de las viviendas propias o en proceso de pago, en la Capital, no cuenta con escritura.¹⁹⁰ Esto responde en parte a procesos complejos como juicios sucesorios intestados prolongados, costos notariales elevados y trámites registrales que resultan poco accesibles para amplios sectores de la población, produciendo condiciones de vulnerabilidad patrimonial y limitación de la posibilidad de heredar, mejorar o rehabilitar las viviendas.

¹⁸⁷ SAFCDMX (2025).

¹⁸⁸ IPDP (2022).

¹⁸⁹ Si bien este instrumento reporta un universo amplio de "viviendas necesarias", que incluye también demandas por motivos de inversión o vivienda

vacacional, el cálculo de más de 600 mil corresponde a quienes señalaron una necesidad por motivos personales o habitacionales, lo que permite aproximar de mejor manera la demanda real (INEGI, 2021).

¹⁹⁰ INEGI (2024).

Aun cuando la propiedad continúa siendo la vía predominante de acceso a la vivienda, se observa una tendencia creciente hacia la vivienda en renta, especialmente en las alcaldías centrales, donde la presión inmobiliaria y los precios del suelo han incrementado su presencia. Esta transformación del patrón de tenencia plantea nuevos desafíos en materia de regulación, protección inquilinaria y acceso asequible a vivienda segura.

Al desafío de la insuficiente disponibilidad y asequibilidad de la vivienda se suma la exclusión financiera. Según la ENVI 2020, el 57.9% de las personas trabajadoras no tiene derecho a crédito de vivienda; sólo el 29.2% accede a INFONAVIT y apenas el 8.3% a FOVISSSTE.¹⁹¹

Es necesario fortalecer políticas efectivas para vivienda en renta, vivienda cooperativa o producción social del hábitat, así como reforzar los programas de mejoramiento habitacional que atienden directamente problemas de hacinamiento, deterioro y precariedad. En este sentido, el Programa de Mejoramiento de Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México busca ampliar su cobertura y promover la redensificación con arraigo barrial, apoyando procesos de autoadministración y mantenimiento en hogares sin acceso a financiamiento formal, a fin de atender el hacinamiento, que en 2024 se presentó en el 28.2% de las viviendas.¹⁹²

El arrendamiento es un mercado dinámico con altos precios de renta, el cual ha tenido incrementos importantes en los últimos años. Aunque aún no existe un parque público consolidado de vivienda en renta, el Gobierno de la Ciudad de México ha planteado el desarrollo de proyectos destinados a atender esta necesidad, especialmente para grupos de atención prioritaria.

Se prevén acciones de adquisición de suelo público y de elaboración de proyectos arquitectónicos que respondan a las necesidades de la población objetivo. Estas iniciativas incluyen proyectos piloto y procesos de redensificación. Sin embargo, la precariedad se agrava para las mujeres: el 39.5% de las viviendas en renta tiene

jefatura femenina y, en el 37% de estos casos, no se cuenta con un contrato vigente, frente al 32% en viviendas con jefatura masculina.¹⁹³

Esta brecha también de género evidencia una mayor exposición a la incertidumbre jurídica y habitacional, aunque no es exclusiva del género, sino que afecta también de forma crítica a personas migrantes, jóvenes, personas LGBTTTI, personas de pueblos y barrios originarios y personas con discapacidad, quienes enfrentan discriminación, condiciones laborales precarias y menores ingresos, dificultando su acceso a una vivienda formal y segura.

La Ciudad de México debe aspirar a un hábitat adecuado para sus ciudadanos, a un entorno urbano integrado, donde la vivienda adecuada garantice acceso a servicios públicos, espacio público seguro y de calidad, alternativas de movilidad, equipamientos cercanos, infraestructura verde y entornos accesibles.

Este hábitat debe combatir la segregación socioespacial mediante la regeneración urbana con justicia territorial, priorizando la inversión pública en zonas vulneradas, promoviendo la producción social del hábitat, la vivienda en renta regulada, la rehabilitación participativa y la redensificación.

Desde un enfoque de derechos humanos, el derecho a la vivienda no se limita únicamente a la propiedad privada, sino que se garantiza a través de un conjunto plural de formas de acceso que permitan habitar de manera adecuada y segura. Esto incluye la vivienda en renta con reglas claras y protección inquilinaria, las cooperativas habitacionales, el usufructo y otros modelos comunitarios y asociativos. El objetivo es ampliar las alternativas disponibles, asegurando que todas las personas puedan ejercer su derecho a una vivienda digna, independientemente de su capacidad para adquirir una propiedad.

En esta perspectiva, la vivienda se entiende no sólo como un espacio físico, sino como un bien cultural y social, donde se construyen identidades, memorias y formas de convivencia. Su diseño y localización deben articularse con el

¹⁹¹ INEGI (2021).

¹⁹² ENIGH (2025).

¹⁹³ SEDATU (2023).

espacio público, los equipamientos, las actividades culturales y de esparcimiento, evitando que la vivienda quede aislada o desconectada del entorno urbano. Transversalizar el derecho a la cultura en la política habitacional implica reconocer y preservar las prácticas comunitarias, los modos de habitar, los símbolos barriales y las dinámicas cotidianas de cuidado y encuentro, fortaleciendo así el arraigo y la continuidad de la vida colectiva.

Para materializar esta visión, el principio de la vivienda como bien cultural y social debe aplicarse con una transversalidad plena. Esto implica considerar las necesidades diferenciadas de todos los grupos de atención prioritaria, integrando los enfoques de interseccionalidad, perspectiva de género, cuidados, accesibilidad universal y, fundamentalmente, la adecuación cultural, todo bajo una gobernanza metropolitana democrática que garantice la función social del suelo y fortalezca el arraigo comunitario.

Objetivo

Garantizar el acceso universal a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan la Ciudad, con especial énfasis en los Grupos de Atención Prioritaria y aplicando un enfoque de interseccionalidad; mediante el avance sostenido de las políticas públicas, preservando el suelo de conservación, mediante un modelo del hábitat integral que articule la vivienda con espacios públicos seguros, equipamientos sociales, servicios básicos, y un entorno urbano accesible y universal.

La vivienda deberá asegurar seguridad en la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura de calidad, asequibilidad que evite la especulación y mantenga los costos dentro de las posibilidades económicas de la población, habitabilidad con espacios seguros, suficientes y saludables, accesibilidad para todas las personas, ubicación adecuada con proximidad a empleo, servicios, transporte, espacios públicos y equipamientos, así como adecuación cultural que respete la diversidad de formas de habitar, identidades comunitarias y prácticas constructivas locales.

Se priorizará a las poblaciones históricamente excluidas, la regeneración de barrios populares, el mejoramiento y fortalecimiento de la vivienda en renta mediante mecanismos de control y fomento público, así como otras formas de acceso habitacional, como la producción social del hábitat o las cooperativas de vivienda, bajo principios de justicia territorial, asequibilidad y derechos humanos.

La política habitacional fortalecerá la economía barrial mediante estrategias que integren hábitat, comunidad y trabajo local, como parte de una gobernanza metropolitana con perspectiva de función social del suelo y justicia territorial.

Prospectiva 2025-2045

La Ciudad de México garantizará el derecho a un hábitat adecuado mediante una política integral de vivienda sostenible y adecuada, centrada en la equidad territorial, la justicia social, la sostenibilidad ambiental y el bienestar social. Para 2045, la ciudad habrá consolidado un modelo de desarrollo urbano de proximidad, basado en la revitalización integral y justa de sus entornos urbanos, con una densificación estratégica e inclusiva, sustentada en la integración del ciclo hídrico urbano: infraestructura para abastecimiento seguro, sistemas de captación y gestión de aguas pluviales, medidas de recarga de acuíferos y prácticas de reúso y ahorro de agua; donde la vivienda deje de ser un privilegio para convertirse en un derecho efectivo para todas las personas, asegurando la inclusión plena y atendiendo las necesidades diferenciadas de todos los grupos de atención prioritaria.

La vivienda estará integrada en barrios de proximidad con entornos seguros, acceso pleno al espacio público, infraestructura verde, servicios básicos y equipamientos de calidad. La ciudad priorizará un sistema mixto de acceso a la vivienda que asegure el ejercicio efectivo del derecho constitucional, promoviendo la producción social del hábitat, las cooperativas habitacionales con énfasis en las de uso y goce, la vivienda pública y la renta social regulada, junto con mecanismos efectivos de financiamiento popular y regulación del mercado inmobiliario.

Estas acciones buscan explícitamente evitar la especulación y garantizar la asequibilidad, reduciendo la expulsión de la población por los altos precios de la vivienda.

La política habitacional asegurará la sostenibilidad ambiental mediante estándares ecológicos en la construcción y criterios de habitabilidad y accesibilidad, especialmente en las zonas históricamente relegadas. La coordinación metropolitana se implementará mediante la homologación de instrumentos de planeación y la gestión intersectorial, lo que permitirá la atención compartida de la demanda habitacional, la contención del crecimiento urbano y la preservación de los suelos de valor ambiental a través de la zonificación y el uso común de una bolsa de suelo con visión metropolitana.

Estrategia a corto plazo

En el corto plazo, la Ciudad de México implementará una estrategia centrada en garantizar el acceso efectivo, equitativo y seguro a una vivienda adecuada y sostenible, priorizando a los sectores históricamente excluidos y las zonas de mayor precariedad. Esta estrategia se enfoca en criterios de habitabilidad (incluyendo resiliencia sísmica, eficiencia energética y accesibilidad universal) y localización adecuada. Se proyecta el impulso de al menos 80,000 acciones de vivienda nueva, rehabilitación y reconstrucción, así como 120,000 intervenciones de mejoramiento integral hacia 2030, con el objetivo es disminuir el hacinamiento, revertir el rezago habitacional de las personas que se encuentran en situación de alta marginación y diversificar las soluciones de acceso para quienes no pueden o no desean adquirir vivienda por medios formales.

La estrategia se implementará mediante las siguientes líneas integradas:

1. Se promoverá el desarrollo de vivienda adecuada, segura, asequible, priorizando a los grupos de atención prioritaria. El objetivo es fomentar el arraigo y repoblar zonas centrales
2. Atención al Deterioro y Hacinamiento: Intervenir de forma urgente las viviendas para reducir el hacinamiento y el deterioro. El desarrollo de vivienda adecuada incluirá

adecuaciones estructurales, sistemas de accesibilidad, mejora de instalaciones básicas y apoyo técnico, priorizando viviendas autoconstruidas en condiciones de precariedad, a partir de diagnósticos participativos y la integración de agendas territoriales participativas.

3. Rehabilitación Sostenible de Unidades Habitacionales. Promover el mantenimiento estructural y la mejora en servicios y áreas comunes de las unidades. Se fomentará la corresponsabilidad y participación vecinal para el mantenimiento preventivo y la resiliencia comunitaria, implementando diagnósticos territoriales participativos y agendas territoriales participativas para la planeación.
4. Gestión Intersectorial para la Vivienda. Impulsar un modelo de gestión intersectorial para la producción y gestión pública o comunitaria de vivienda en renta para apoyar a personas que enfrentan inestabilidad laboral o exclusión financiera, buscando contener los patrones de expulsión de la población. Se creará un parque habitacional adecuado con gestión pública o comunitaria con enfoque de género, cuidados y equidad.
5. Ampliación y Diversificación del Financiamiento Social y Mecanismos de Incentivo No Fiscal: Fortalecer los mecanismos de financiamiento habitacional. Esto incluye el acceso a créditos sociales, la implementación de mecanismos financieros comunitarios y fideicomisos locales, apoyo para la adopción de ecotecias y regularización jurídica de la vivienda. Se promoverán mecanismos e incentivos no fiscales para facilitar el acceso a la vivienda.
6. Impulso a Esquemas Cooperativos Híbridos y la Gestión Social del Hábitat. Promover esquemas cooperativos y métodos flexibles e híbridos de producción habitacional. Diseñar e implementar el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat, que incluye la consolidación de barrios completos con servicios. Se establecerán reglas transparentes para la asignación de la vivienda en renta y se promoverá el involucramiento activo de las comunidades mediante diagnósticos territoriales participativos y campañas de capacitación.

7. Fortalecimiento de la Vivienda Asequible en Lote Familiar para la Redensificación. Fortalecer la producción de vivienda asequible nueva en lote familiar mediante el otorgamiento de crédito social, permitiendo la redensificación de colonias y barrios e impulsando el arraigo comunitario.
8. Diseño de políticas de suelo con enfoque de justicia territorial promoviendo instrumentos que eviten la especulación inmobiliaria, del suelo y de la vivienda. Estas acciones deberán vincularse con la expedición de la Ley de Ordenamiento Territorial, como marco normativo para fortalecer una gobernanza democrática y metropolitana del suelo y del hábitat e incluirán la regulación por alcaldías.
9. En zonas con alta presión y sobrevaloración del mercado inmobiliario se priorizarán medidas para frenar la especulación y promover la producción de vivienda asequible en alianza con el sector privado; además, se implementará un Índice de Precios de Alquiler Razonable para orientar la estabilización de rentas y las intervenciones públicas en esas zonas.

Esta estrategia permitirá revertir el rezago habitacional a 3.6%, garantizar el acceso efectivo y diversificado a una vivienda adecuada, consolidar entornos seguros y habitables con una reducción del hacinamiento a 21.9%, y avanzar hacia la regularización jurídica, disminuyendo al 15.1% las viviendas propias o en proceso de pago que aún carecen de escrituras.

Estrategia a mediano plazo

En el mediano plazo la Ciudad habrá transitado hacia un modelo urbano de integración social y territorial, garantizando la vivienda adecuada como derecho humano. La estrategia se centrará en consolidar políticas públicas estructurales y en reducir las desigualdades socioespaciales, con metas de reducción del rezago habitacional a 2.4%, del hacinamiento al 17.7% y de la irregularidad jurídica a solo 14%. De manera esquemática se consideran las siguientes líneas:

1. Superación de la segregación socioespacial y protección del arraigo. Incrementar de manera sostenida la oferta de vivienda adecuada. Esto se logrará mediante programas de rehabilitación integral, redensificación con servicios y gestión intersectorial de la

localización para contener los patrones de expulsión de la población hacia periferias sin servicios. Se promoverán esquemas cooperativos, flexibles e híbridos y la protección de las zonas de arraigo.

2. Consolidación de la Producción y Gestión Pública o Comunitaria de Vivienda en Renta Social. Consolidar un sistema de vivienda en renta asequible con gestión intersectorial o comunitaria, priorizando a la población que no cuenta con vivienda en propiedad.
3. Consolidar barrios completos, seguros y conectados, con el desarrollo de proyectos de regeneración urbana que prioricen el acceso universal a servicios públicos, la conectividad peatonal y ciclista, el espacio público de calidad y con seguridad pública.
4. Fortalecimiento de la Producción Social del Hábitat a Gran Escala. Garantizar la producción social del hábitat a gran escala con apoyo de programas públicos, asistencia técnica, diseño participativo y financiamiento accesible. Se considerarán los tiempos más amplios de estos procesos (frente a los industrializados), la rehabilitación barrial, la gestión social del suelo y procesos que garanticen la seguridad de la tenencia en sus diferentes formas de acceso.
5. Democratizar la gestión del suelo con mayor transparencia. Esto se sustentará en mecanismos de planificación que aseguren la función social del suelo.
6. Consolidación de la Gobernanza Metropolitana e Intersectorial del Hábitat. Consolidar la gobernanza metropolitana del hábitat, mediante mecanismos de coordinación efectiva en vivienda, suelo, servicios, movilidad y seguridad, garantizando una planeación con equidad territorial.

Para 2040, la ciudad avanzará hacia un hábitat de proximidad, integración social y sostenibilidad ambiental, eliminando los patrones de expulsión de habitantes y garantizando condiciones adecuadas para todas las personas.

Estrategia de largo plazo

Al 2045 se consolidará un modelo integral de hábitat, garantizando vivienda adecuada como derecho universal, desvinculada de la especulación inmobiliaria y plenamente integrada a entornos seguros, equipados y culturalmente

integrados. La estrategia buscará cerrar brechas estructurales, reduciendo el rezago habitacional a 1%, el hacinamiento a 11.6% y la irregularidad jurídica a 12.1% de viviendas sin escrituras. Asimismo, impulsará una regulación integral del mercado de vivienda en renta, ante el incremento sostenido de contratos de arrendamiento en la ciudad, con el fin de garantizar condiciones justas, seguras y asequibles. Estos resultados permitirán transitar hacia un modelo urbano de justicia territorial, equidad habitacional y sostenibilidad ambiental. Las líneas estratégicas serán las siguientes:

1. Consolidación de un Parque Habitacional Diversificado y Justo (Vivienda Asequible). Consolidar un parque habitacional diversificado y justo, garantizando que la oferta en zonas centrales o regeneradas sea asequible y bajo gestión intersectorial, comunitaria o mediante esquemas cooperativos flexibles e híbridos. Para ello, se impulsará la expedición o el fortalecimiento de la Ley en materia de Fomento Cooperativo, con el fin de habilitar un marco normativo específico para las cooperativas de vivienda (énfasis en las de uso y goce). Todo el parque habitacional cumplirá estándares de

resiliencia sísmica, eficiencia energética y sostenibilidad hídrica (ecotecnias).

2. Superación Definitiva de la Segregación y Consolidación de Barrios Completos. Superar de manera definitiva la segregación socioespacial, con la consolidación de barrios completos con servicios y de cercanía social, fortaleciendo la red de equipamientos públicos, cultura, cuidados y movilidad.
3. Garantizar espacio público seguro y de calidad, con equipamientos integrales como las UTOPIÁS, promoviendo la vida comunitaria, el arraigo y el bienestar colectivo.
4. Institucionalizar la producción social del hábitat y la gestión democrática del suelo, mediante mecanismos permanentes de producción social del hábitat, vivienda pública y cooperativa con énfasis en las de uso y goce, banca social y cogestión comunitaria, junto con planificación metropolitana, reservas de suelo asequible y control de la especulación.

La estrategia de largo plazo pone en el centro la justicia espacial y la democratización del suelo urbano, para hacer efectivo el derecho a habitar la ciudad bajo condiciones de equidad, bienestar y arraigo territorial

Estrategias, políticas, programas, proyectos y acciones

CUADRO 31.
CIUDAD PROVEEDORA DE VIVIENDA SOSTENIBLE Y ADECUADA

Resiliencia Urbana	
Política / Programa	Centro de Gestión Integral de Riesgos (CGIR)
Instrumentos, Proyectos y Acciones	
Corto plazo	Creación del CGIR para la Ciudad de México y la Zona Metropolitana, con participación de estados aledaños
Mediano plazo	CGIR se consolidará como el eje de coordinación multiactor, logrando una integración plena con los estados aledaños
Largo plazo	Operación del (CGIR) como una institución de referencia internacional
Institución(es) Responsable(s)	SGIRPC, coordinación multiactor y la integración plena con los estados aledaños
Fortalecer la producción habitacional pública y social	
Política / Programa	Producción pública directa de vivienda sostenible Programas de Producción pública directa (nueva y rehabilitación) Fortalecimiento del Programa de Vivienda Pública en Renta.
Instrumentos, Proyectos y Acciones	
Corto plazo	80,00 acciones de vivienda nueva, rehabilitación y reconstrucción, primeras reservas territoriales. Expansión de vivienda pública en zonas centrales y tensionadas. Normatividad Técnica para generación de viviendas sustentables.
Mediano plazo	- Sistema local de producción pública continua. - Consolidación del Estado como agente central en la producción de vivienda.
Largo plazo	Modelo integral de provisión pública con reservas de suelo, renta controlada y vivienda en usufructo.
Institución(es) Responsable(s)	Secretaría de Vivienda, INVI
Atender el deterioro habitacional	
Política / Programa	Mejoramiento integral de vivienda. Programas de Mejoramiento Integral de Vivienda con progresividad y sostenibilidad.
Instrumentos, Proyectos y Acciones	
Corto plazo	Programa de Mejoramiento con criterios de accesibilidad, progresividad y sostenibilidad. Prioridad en zonas de alta precariedad, viviendas autoconstruidas y vivienda progresiva. Normas técnicas de vivienda sustentable y accesible.
Mediano plazo	Escalamiento con gobiernos locales y núcleos comunitarios.
Largo plazo	Garantía universal de acceso a mejoramiento con equidad territorial y técnica.
Institución(es) Responsable(s)	Secretaría de Vivienda, INVI, Alcaldías
Rehabilitar las unidades habitacionales	
Política / Programa	Mantenimiento en unidades habitacionales Programas de mantenimiento en unidades habitacionales y fideicomisos locales
Instrumentos, Proyectos y Acciones	
Corto plazo	Profesionalización del mantenimiento preventivo y correctivo y participación vecinal. Apoyo técnico y corresponsabilidad vecinal, inicio de fideicomisos locales. Ley de Vivienda para mantenimiento obligatorio con fondo solidario.
Mediano plazo	Plan de largo plazo con mecanismos financieros comunitarios.
Largo plazo	Sistema de rehabilitación de viviendas, áreas comunes y equipamientos compartidos con fondos solidarios y regulación por alcaldía.
Institución(es) Responsable(s)	INVI, Secretaría de Administración y Finanzas, Alcaldías, Procuraduría Social (PRSOC)

Impulsar la vivienda en renta con gestión pública	
Política / Programa	Acceso a crédito y renta pública. Programas de Ampliación de créditos sociales, de renta pública y fondo de garantía.
Instrumentos, Proyectos y Acciones	
Corto plazo	• Créditos sociales y renta pública para sectores fuera del sistema bancario. • Creación de institución financiera de vivienda con líneas diferenciadas por grupo de atención prioritaria. • Ley de Finanzas para la Vivienda que regule créditos diferenciados.
Mediano plazo	• Institución financiera local, fondo de garantías. • Índice de Alquiler Razonable. • Operación óptima de la Plataforma de Contratos de Arrendamiento.
Largo plazo	• Sistema solidario y universal de acceso a vivienda progresiva.
Institución(es) Responsable(s)	Secretaría de Vivienda, IPDP, Secretaría de Administración y Finanzas
Diseñar políticas de suelo con justicia territorial	
Política / Programa	Regulación de renta y suelo urbano.
Instrumentos, Proyectos y Acciones	
Corto plazo	• Estabilización legal, control de precios, monitoreo geoespacial; Defensoría Inquilinaria, Índice de Alquiler Razonable, zonas tensionada.
Mediano plazo	• Consolidación del sistema de regulación, renta pública. • Consolidación de una Bolsa de Suelo para vivienda.
Largo plazo	• Sistema normativo integral de redistribución y control urbano. • Aumentar las reservas territoriales para la producción de vivienda social y popular.
Institución(es) Responsable(s)	IPDP, Secretaría de Vivienda, Consejería Jurídica y de Servicios Legales.
Regular los usos temporales y turísticos de la vivienda	
Política / Programa	Política de Regulación a plataformas y usos temporales Programas específicos sobre renta temporal y turística
Instrumentos, Proyectos y Acciones	
Corto plazo	• Revisión de la normatividad vigente
Mediano plazo	• Identificación y regulación de zonas de tensión inmobiliaria.
Largo plazo	• Transformación de usos del suelo mixto con cuotas públicas y control social.
Institución(es) Responsable(s)	Secretaría de Gobierno, IPDP, Secretaría de Desarrollo Económico, Secretaría de Turismo
Promover el arraigo comunitario	
Política / Programa	Arraigo comunitario y protección patrimonial Programa de arraigo comunitario y protección patrimonial
Instrumentos, Proyectos y Acciones	
Corto plazo	• Promoción de oficios, identidad y memoria barrial. Políticas de memoria barrial, oficios y protección de identidad. Ley de Patrimonio para barrios con identidad local.
Mediano plazo	• Presupuestos participativos por colonia y barrio.
Largo plazo	• Planes integrales de reconstrucción cultural y patrimonial. • Impulsar el repoblamiento del Centro Histórico.
Institución(es) Responsable(s)	SEPI, Secretaría de Cultura, Secretaría de Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, Secretaría de Vivienda, Autoridad del Centro Histórico

Institucionalizar la producción social del hábitat	
Política / Programa	Propiedad social del suelo y cooperativas Programas de usufructo, propiedad social, fideicomisos urbanos
Instrumentos, Proyectos y Acciones	
Corto plazo	• Inicios de reserva territorial, limitación de usos especulativos. Sistema de propiedad social y cooperativas urbanas. • Reforma a Ley de Cooperativas o nueva Ley de Cooperativas de Vivienda. • Conformación del Proyecto Comunitario de Producción y Gestión del Hábitat. Garantizar la sostenibilidad ambiental en la vivienda.
Mediano plazo	• Consolidación de modelos cooperativos y sociales de tenencia urbana.
Largo plazo	• Suelo urbano como bien común con planificación metropolitana y control público.
Institución(es) Responsable(s)	Secretaría de Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, Consejería Jurídica y de Servicios Legales, SEDEMA, PAOT, SAF, Dirección General del Patrimonio Inmobiliario, Secretaría de Vivienda
Impulsar nuevas formas de gestión y participación comunitaria	
Política / Programa	Gestión comunitaria del hábitat y participación activa en la vivienda pública Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat; Reglas de operación para vivienda pública en renta; Diagnósticos participativos; Campañas de mantenimiento preventivo.
Instrumentos, Proyectos y Acciones	
Corto plazo	• Diseño e implementación de reglas de operación y mecanismos de asignación de vivienda en renta. Inicio del Proyecto Comunitario de Producción y Gestión del Hábitat. Primeros diagnósticos participativos y campañas de mantenimiento. Lineamientos de participación comunitaria en vivienda pública; Normativa operativa para administración vecinal y mantenimiento.
Mediano plazo	• Consolidación de mecanismos de participación comunitaria y administración vecinal. Evaluación y ajuste de lineamientos. • Vincular la vivienda con el Sistema Público de Cuidados.
Largo plazo	• Modelo consolidado de gobernanza barrial para la vivienda pública con mantenimiento comunitario y participación social efectiva.
Institución(es) Responsable(s)	Secretaría de Vivienda, INVI, IPDP, Alcaldías, METRÓPOLIS, Secretaría de Gobierno
Integrar hábitat y economía local	
Política / Programa	Economía barrial y vivienda Programa integral de economía barrial y vivienda con fortalecimiento al uso de suelo mixto
Instrumentos, Proyectos y Acciones	
Corto plazo	• Integrar hábitat y economía local: vivienda con talleres, oficios, comercio local. Programa Especial de Economía Barrial y Vivienda.
Mediano plazo	• Expansión de incentivos a la economía barrial.
Largo plazo	• Sistemas integrales vivienda-comercio en barrios populares.
Institución(es) Responsable(s)	Secretaría de Gobierno, IPDP, SEDECO, METRÓPOLIS
Democratizar la gestión del suelo	
Política / Programa	Gobernanza territorial democrática Plan Maestro
Instrumentos, Proyectos y Acciones	
Corto plazo	• Creación de polígonos prioritarios con consulta directa. Mecanismos de consulta vinculante, foros ciudadanos, presupuesto participativo. Ley de Ordenamiento Territorial con gobernanza democrática y Ley de Coordinación Metropolitana.
Mediano plazo	• Planes integrales vinculantes por alcaldía.
Largo plazo	• Gobernanza democrática del hábitat con corresponsabilidad comunitaria y metropolitana.
Institución(es) Responsable(s)	METRÓPOLIS, IPDP, SAF, DGPI

Metas e Indicadores de seguimiento

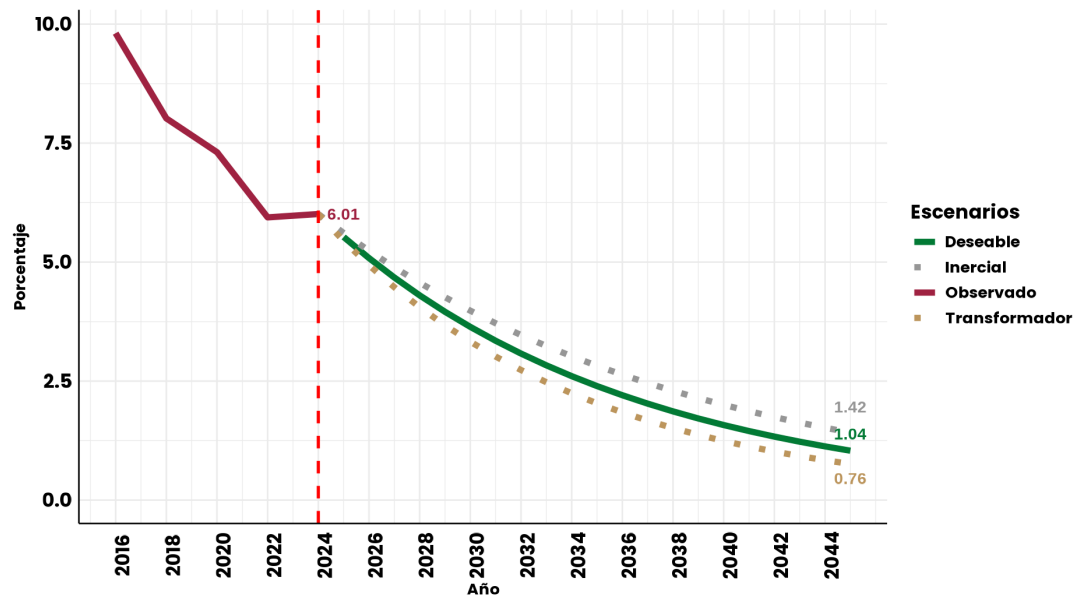
CUADRO 32.
METAS E INDICADORES PARA UNA CIUDAD PROVEEDORA DE VIVIENDA
SOSTENIBLE Y ADECUADA

Indicador	Porcentaje de viviendas en la Ciudad de México en rezago habitacional				
Descripción	Mide la relación de viviendas en rezago habitacional respecto al total de viviendas en la Ciudad de México				
Fuente	INEGI, Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares.				
Frecuencia	Año base	Línea base	Metas		
			Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
Bienal	2024	6.01	3.6	2.4	1.04

Indicador	Porcentaje de viviendas propias o propias en proceso de pago que no cuentan con escrituras en la Ciudad de México				
Descripción	Mide el porcentaje de viviendas propias que no cuentan con escrituras respecto al total de viviendas propias en la Ciudad de México.				
Fuente	INEGI, Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares.				
Frecuencia	Año base	Línea base	Metas		
			Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
Bienal	2024	16.48	15.1	14.0	12.14

Indicador	Porcentaje de hogares ¹⁹⁴ que habitan en hacinamiento				
Descripción	Mide la relación de hogares que habitan en hacinamiento, respecto al total de hogares. Su cálculo se realiza ocupando la metodología de EVALÚA CDMX.				
Fuente	INEGI, Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares.				
Frecuencia	Año base	Línea base	Metas		
			Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
Bienal	2024	28.27	21.93	17.75	11.63

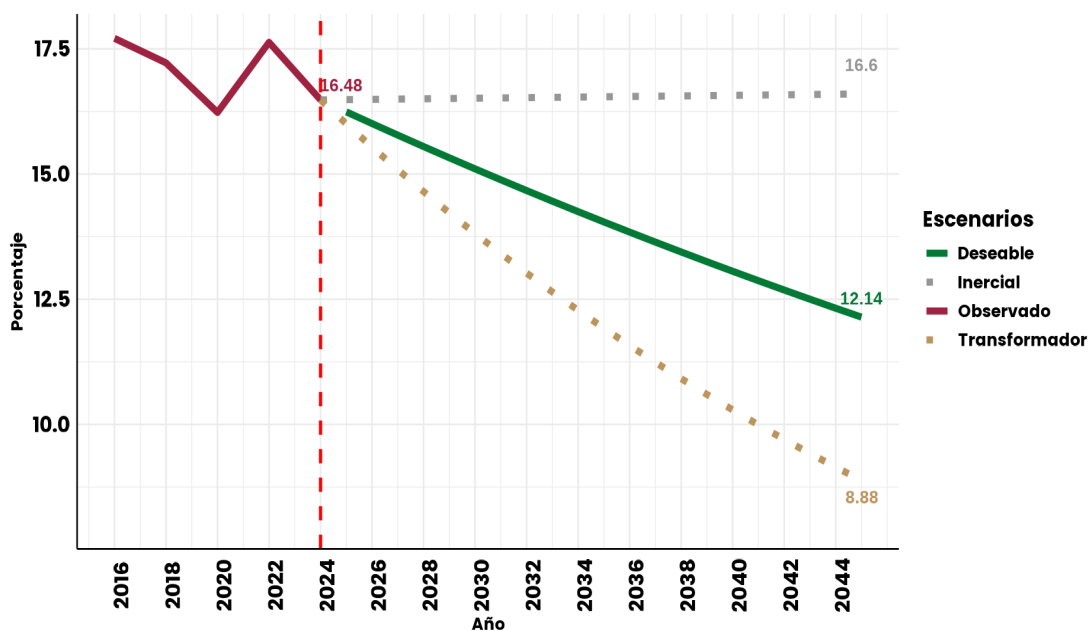
GRÁFICA 41. PORCENTAJE DE VIVIENDAS EN REZAGO HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO



Fuente: IPDP (2025) con base en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (INEGI, 2024).

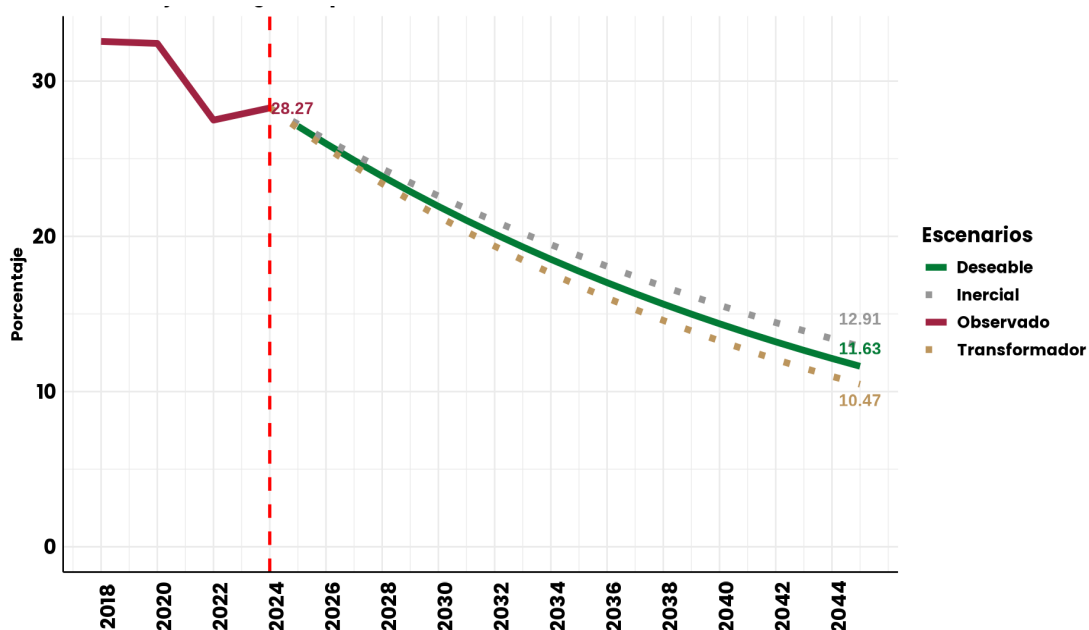
¹⁹⁴ Nota: Según el INEGI, (2020a), una vivienda es el espacio físico construido para alojar personas (puede estar habitado o no y tener diferentes características), mientras que un hogar es el conjunto de personas que residen habitualmente en una misma vivienda y comparten al menos los gastos de alimentación.

GRÁFICA 42. PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROPIAS O EN PROCESO DE PAGO QUE NO CUENTAN CON ESCRITURAS EN LA CIUDAD DE MÉXICO



Fuente: IPDP (2025) con base en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (INEGI, 2024).

GRÁFICA 43. PORCENTAJE DE HOGARES QUE HABITAN EN HACINAMIENTO



Fuente: IPDP (2025) con base en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (INEGI, 2024).

Responsabilidad y Coordinación Interinstitucional

La transformación estructural de la política de vivienda y hábitat en la Ciudad de México exige una coordinación articulada y corresponsable entre todas las instituciones desde sus diferentes atribuciones en el territorio. Resulta indispensable consolidar mecanismos de coordinación interinstitucional con el liderazgo de la Secretaría de Vivienda así como la participación estratégica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, SERVIMET Servicios Metropolitanos, el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, la Secretaría de Gobierno, la Consejería Jurídica y otras instancias clave como las Secretarías de Cultura, Medio Ambiente, Finanzas, Pueblos Originarios, así como con los organismos sectorizados que se consideren necesarios. Esta articulación permitirá desplegar con coherencia el

conjunto de programas, instrumentos y regulaciones planteadas en esta propuesta, desde la producción pública de vivienda, la planeación y participación comunitaria.

Asimismo, el carácter metropolitano del fenómeno habitacional obliga a una coordinación intergubernamental sostenida con municipios conurbados, especialmente con los gobiernos del Estado de México, Hidalgo y Morelos, con énfasis en lo relativo a la movilidad cotidiana, la gestión de suelo, la protección ambiental y la provisión de vivienda asequible en zonas de frontera urbana. Para ello, será clave el diseño de una Ley de Coordinación Metropolitana con visión territorial, presupuestal y de derechos, que permita alinear estrategias y recursos más allá de las fronteras político-administrativas, y avanzar hacia una planeación regional centrada en la justicia espacial, la equidad y la gobernanza metropolitana.