**Tópico B: El impacto de la gentrificación en el derecho a la vivienda en México y la necesidad de políticas urbanas coordinadas entre estados para poder controlar el fenómeno.**

CONAGO

## **Introducción**

Nos complace darles la bienvenida al Modelo de Naciones Unidas de la Universidad Anáhuac Querétaro2026 (UAQMUN 2026), el Comité de la Conferencia Nacional de Gobernadores (Conago) se presenta como un foro que simboliza la cooperación y coordinación entre los estados de la República y el Gobierno Federal. Su labor se centra en enfrentar los grandes desafíos nacionales mediante el consenso, la colaboración y la construcción de acuerdos que fortalezcan el federalismo mexicano.

En México, la lucha contra la pobreza y el impulso al desarrollo social han sido temas centrales en la agenda pública. En este contexto surge la Conferencia Nacional de Gobernadores (Conago), un espacio que busca fortalecer la política social, promover la inclusión y, al mismo tiempo, replantear la manera en que funciona el federalismo en nuestro país. La Conago nació durante los gobiernos panistas (2002-2012) como una alternativa de coordinación entre estados y federación. Lo interesante es que no cuenta sin un marco legal que la regule de manera estricta, pero aun así logró posicionarse como un factor de poder. Su creación evidenció las tensiones que existían y todavía siguen entre gobernadores de oposición y el gobierno federal, lo que abrió el debate sobre cómo debería funcionar en nuestro país.

Hoy, más de una década después, las funciones que la Conago desempeña son: promover acuerdos nacionales en temas clave, como la reactivación económica y la coordinación fiscal; también impulsa políticas orientadas hacia el desarrollo social, con una atención especial a los grupos vulnerables y la pobreza. Además, asume una postura de defensa de la soberanía nacional, apoyando la independencia y funge como un espacio para que los gobernadores puedan dialogar y ejercer su papel como actores políticos activos.

Para comenzar, nos gustaría presentar el comité en el cual el tema de discusión será el siguiente:

***“El impacto de la gentrificación en el derecho a la vivienda en México y la necesidad de políticas urbanas coordinadas entre estados para poder controlar el fenómeno”***

El impacto de la gentrificación en el derecho a la vivienda en México representa un desafío urbano y social, ya que el aumento de precios y la transformación de los barrios afectan la accesibilidad para los sectores más vulnerables. Este fenómeno ha generado un debate sobre la necesidad de políticas urbanas coordinadas entre los estados para proteger el derecho a la vivienda y promover un desarrollo equilibrado.

Por ello, este comité invita a los delegados a analizar con detalle el contexto histórico, social y económico que ha impulsado la gentrificación en México, considerando los factores de riesgo, las políticas implementadas y las posturas de los diferentes actores involucrados. El presente documento ofrece un panorama general que permitirá comprender los antecedentes, las dinámicas y las consecuencias de este fenómeno urbano.

Se espera que cada delegado realice un trabajo de investigación profundo, capaz de reflejar de manera precisa las posturas de cada estado, promoviendo al mismo tiempo la reflexión sobre las medidas necesarias para garantizar el derecho a la vivienda y fortalecer la coordinación entre autoridades y sociedad civil.

Finalmente, reiteramos nuestro reconocimiento a cada delegado por asumir el reto de participar en este ejercicio de diálogo y cooperación. Deseamos que el UAQMUN 2026 no solo sea un espacio académico, sino también una oportunidad para comprender la importancia de la negociación y la acción conjunta en la construcción de soluciones que protejan a todos los ciudadanos y promuevan un desarrollo urbano justo.

**Tópico “B”: El impacto de la gentrificación en el derecho a la vivienda en México y la necesidad de políticas urbanas coordinadas entre estados para poder controlar el fenómeno**

La gentrificación es uno de los procesos urbanos más discutidos en la actualidad. Se refiere a la transformación de barrios populares o desvalorizados en zonas de alta plusvalía, generalmente debido a la llegada de inversiones privadas, políticas de renovación urbana, turismo masivo o habitantes con mayor poder adquisitivo (UNAM Global, 2024). Si bien puede traer mejoras en infraestructura, servicios y seguridad, también genera efectos negativos profundos como el aumento en los costos de vivienda, desplazamiento de comunidades originarias y erosión del tejido social.

En México, el fenómeno ha sido especialmente evidente en la Ciudad de México, en colonias como Roma, Condesa, Santa María la Ribera o la Tabacalera. Sin embargo, no se trata de un proceso aislado como Guadalajara, Monterrey, Oaxaca y Mérida, que también enfrentan una presión creciente por la llegada de turistas, inversionistas y población extranjera que encuentra en estas zonas atractivas por su valor cultural y accesibilidad relativa (Patiño, 2025).

El problema central es que la gentrificación atenta contra el derecho humano a la vivienda digna y decorosa, pues convierte a este derecho en una mercancía sujeta a la lógica del mercado (Sánchez, 2025). En ausencia de políticas públicas claras y de coordinación entre los distintos niveles de gobierno, la especulación inmobiliaria se ha expandido, afectando de manera directa a miles de familias mexicanas. Se trata de un fenómeno que erosiona el tejido social y cultural de los barrios, ya que desplaza a comunidades enteras, rompe redes vecinales y sustituye actividades tradicionales por comercios orientados.

La falta de políticas urbanas coordinadas entre los diferentes niveles de gobierno agrava esta situación. Mientras que algunos municipios han intentado aplicar medidas de control de rentas o regulación del uso de suelo, otros carecen de herramientas legales o de voluntad política para enfrentar la presión inmobiliaria; este conjunto de regulaciones fragmentadas permite que la gentrificación avance de manera descontrolada en gran parte del país (Márquez, 2025).

Ante este panorama, resulta urgente discutir la necesidad de políticas públicas interestatales coordinadas que frenen los efectos negativos de la gentrificación y protejan el derecho a la vivienda. El reto es construir una estrategia nacional que no solo impulse el desarrollo urbano, sino que también garantice la inclusión social, la diversidad cultural y el acceso equitativo a la ciudad. La gentrificación no puede seguir siendo vista únicamente como un signo de progreso económico; debe analizarse críticamente como un fenómeno que, si no se regula, continuará profundizando la desigualdad y limitando los derechos fundamentales de miles de familias mexicanas.

***Importancia***

Hablar de la gentrificación es fundamental porque permite visibilizar un fenómeno que suele justificarse bajo la idea de “progreso” y “modernización urbana”, cuando en realidad profundiza la desigualdad. La vivienda no es solo un espacio físico, sino el centro de la vida comunitaria y cultural de las personas. Al ser desplazadas, las comunidades pierden no solo su casa, sino también sus redes de apoyo, su identidad barrial y, en muchos casos, su acceso a servicios básicos y empleo.

De acuerdo con la Universidad Iberoamericana, la gentrificación debe analizarse desde la perspectiva del derecho a la ciudad, es decir, la posibilidad de que todas las personas, sin importar su nivel socioeconómico, tengan acceso equitativo a los beneficios urbanos (Sánchez, 2025). Al desplazar a las comunidades más vulnerables hacia periferias mal conectadas y con menos servicios, se perpetúa un modelo de exclusión territorial.

Además, este fenómeno afecta directamente la cohesión social y la identidad cultural de barrios históricos. En Oaxaca y otros estados, el crecimiento del turismo internacional y de la plataforma como Airbnb ha encarecido la vivienda a niveles que excluyen a los residentes tradicionales, obligándolos a abandonar zonas que forman parte de su herencia cultural (Márquez, 2025).

En tercer lugar, este proceso genera un impacto en la cohesión social y en la equidad territorial. La llegada de residentes con mayor poder adquisitivo provoca tensiones entre habitantes nuevos y antiguos. Mientras los primeros celebran mejoras en seguridad o infraestructura, los segundos enfrentan la exclusión (Sánchez, 2025). Este choque contribuye a la fragmentación social, debilita la confianza en las instituciones y genera la percepción de que el Estado privilegia los intereses del capital inmobiliario por encima de los derechos ciudadanos.

También es importante señalar el efecto en la planificación urbana, al concentrar la inversión en colonias específicas, la gentrificación provoca que otras zonas de la ciudad queden marginadas, perpetuando la desigualdad en el acceso a transporte, espacios públicos y servicios básicos (Aguilar et al., 2024). Además, cuando los habitantes desplazados se mudan a periferias mal conectadas, se incrementan los tiempos de traslado, los costos de transporte y la exposición a contextos de inseguridad.

Ignorar este problema no solo implica la vulneración de derechos, sino también el riesgo de crisis habitacionales que afecten la estabilidad social y económica del país.

***Historia y evolución del problema en México***

El fenómeno de la gentrificación en México tiene un recorrido histórico que refleja la interacción entre políticas urbanas, intereses privados y dinámicas sociales.

* 1970 y 1980: Durante estas décadas, el gobierno de la Ciudad de México impulsó proyectos de renovación urbana en el Centro Histórico. Estas iniciativas buscaban recuperar zonas consideradas deterioradas, pero muchas veces privilegiaron la inversión privada sobre el bienestar de los residentes originales. Este periodo marca el inicio de la sustitución paulatina de viviendas populares por proyectos inmobiliarios de mayor valor (Delgadillo, 2023).
* 1990: La apertura económica y las políticas neoliberales impulsaron la llegada de capital extranjero y privado al sector inmobiliario, colonias devaluadas comenzaron a adquirir atractivo por su ubicación estratégica (Márquez, 2025). La falta de regulación sobre el mercado de la vivienda abrió la puerta a un proceso de especulación creciente.
* 2000-2006: Grandes proyectos inmobiliarios en la Ciudad de México, como los desarrollados por el Grupo Carso en la zona centro, triplicaron el valor del suelo (Delgadillo, 2023). Estos procesos fueron celebrados como ejemplos de modernización, pero también iniciaron el desplazamiento de comunidades tradicionales.
* 2015-2020: Colonias como Roma y Condesa se convirtieron en símbolos internacionales de la gentrificación, la llegada de cadenas de restaurantes, bares y viviendas de lujo elevó los precios hasta en un 80 % en ventas y 95 % en rentas. Este fenómeno también alcanzó a otras ciudades como Guadalajara, donde la zona de Chapultepec comenzó a mostrar dinámicas similares, y Mérida, que atrajo a extranjeros retirados y nómadas digitales (Patiño, 2025).
* 2020-2022 (pandemia de COVID-19): La crisis sanitaria aceleró el abandono escolar, la precarización laboral y, al mismo tiempo, el auge de las plataformas digitales de hospedaje como Airbnb. Muchas viviendas en zonas céntricas dejaron de rentarse a residentes permanentes para convertirse en alojamientos temporales, reduciendo aún más la oferta habitacional asequible (Márquez, 2025).
* 2023-2025: El fenómeno se hace visible en la agenda pública con la organización de protestas ciudadanas en la Ciudad de México contra la gentrificación. Vecinos denuncian que “la ciudad los corre” debido al encarecimiento acelerado de colonias como Tacubaya, Tabacalera o Santa María la Ribera (Varela, 2025).
* Actualmente, el problema se ha extendido a ciudades turísticas como Oaxaca y San Cristóbal de las Casas, donde el turismo internacional impulsa la compra de viviendas por extranjeros, desplazando a las comunidades locales (Márquez, 2025). Estas dinámicas confirman que la gentrificación no es un fenómeno aislado, sino parte de un proceso estructural que exige respuestas coordinadas a nivel nacional.

**Preguntas guía**

1. ¿Qué vacíos legales existen en la regulación de la renta y la especulación inmobiliaria?
2. ¿Cómo coordinar políticas públicas entre estados y municipios para enfrentar este fenómeno?
3. ¿Qué programas de vivienda social pueden ofrecerse como alternativa para la población desplazada?
4. ¿De qué manera la gentrificación vulnera el artículo 4.º constitucional, que reconoce el derecho humano a la vivienda digna y decorosa?
5. ¿Qué vacíos normativos existen en México respecto a la protección contra desalojos forzosos derivados de procesos de gentrificación?
6. ¿Cómo podrían armonizarse las leyes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano entre estados y municipios para frenar la gentrificación?
7. ¿Cómo afecta la gentrificación la cohesión social y la identidad cultural de los barrios históricos en México?
8. ¿Qué impactos tiene la gentrificación sobre la equidad territorial y el acceso a servicios básicos en las periferias urbanas?
9. ¿De qué manera el turismo y las plataformas de hospedaje como Airbnb contribuyen al aumento de la gentrificación en ciudades mexicanas?
10. ¿Qué ejemplos de políticas públicas exitosas en otros países podrían adaptarse a la realidad mexicana para mitigar la gentrificación?

**Gobernadores**

1. Clara Brugada Molina (Morena)
2. Delfina Gómez Álvarez (Morena)
3. Pablo Lemus Navarro (Movimiento Ciudadano)
4. Samuel Alejandro García Sepúlveda (Movimiento Ciudadano)
5. Libia Dennise García Muñoz Ledo (PAN)
6. María Eugenia Campos Galván (PAN)
7. Alfredo Ramírez Bedolla (Morena)
8. Rúben Rocha Moya (Morena)
9. Mauricio Kuri González (PAN)
10. Evelyn Cecia Salgado Pineda (Morena)
11. Esteban Alejandro Villegas Villarreal (PRI)
12. Mara Lezama Espinosa (Morena)
13. Eduardo Ramírez Aguilar (Morena)
14. Margarita González Saravia Calderón (Morena)
15. Salomón Jara Cruz (Morena)
16. Alejandro Armenta Mier (Morena)
17. Marina del Pilar Ávila Olmeda  (Morena)
18. Indira Vizcaíno Silva  (Morena)
19. Javier May Rodríguez (Morena)
20. Teresa Jiménez Esquivel (PAN)
21. Manolo Jiménez Salinas (PRI)
22. Ricardo Gallardo Cardona (VERDE)
23. Miguel Ángel Navarro Quintero (Morena)
24. Francisco Alfonso Durazo Montaño (Morena)
25. Norma Rocío Nahle García (Morena)

##

##

##

## **Referencias**

Aguilar, D., Rivera, I., Rivera, G., & Valenzuela, A. (2024). Gentrificación y acceso a la vivienda en la Ciudad de México durante 2000 a 2022. *Proc. Natl. Sci. USA*, *121*(10). <https://www.pnas.org/doi/10.1073/pnas.2314455121>

Delgadillo, V. (2023). Gentrificación y financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México. *Scripta Nova*, *27*(2), 163-184. <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/40083/39769>

Marquéz, F. (2025). *Gentrificación en la Ciudad de México, cuando la vivienda ya no es un derecho, sino un negocio*. Wired. [https://es.wired.com/articulos/gentrificacion-en-la-ciudad-de-mexico-cuando-la-vivienda-ya-no-es-un-derecho-sino-un-negocio?](https://es.wired.com/articulos/gentrificacion-en-la-ciudad-de-mexico-cuando-la-vivienda-ya-no-es-un-derecho-sino-un-negocio?utm_source=chatgpt.com)

Patiño, J. (2025). Las nuevas colonias de moda en Ciudad de México: los precios en Tacubaya, Tabacalera y Lomas de Sotelo se disparan por la gentrificación. *El País*. [https://elpais.com/mexico/2025-07-14/las-nuevas-colonias-de-moda-en-ciudad-de-mexico-los-precios-en-tacubaya-tabacalera-y-lomas-de-sotelo-se-disparan-por-la-gentrificacion.html](https://elpais.com/mexico/2025-07-14/las-nuevas-colonias-de-moda-en-ciudad-de-mexico-los-precios-en-tacubaya-tabacalera-y-lomas-de-sotelo-se-disparan-por-la-gentrificacion.html?utm_source=chatgpt.com)

Sánchez, D. (2025). *Gentrificación no es progreso; hablemos de derecho a la ciudad, a la vivienda y justicia territorial*. IBERO México. <https://ibero.mx/prensa/gentrificacion-no-es-progreso-hablemos-de-derecho-la-ciudad-la-vivienda-y-justicia-territorial>

UNAM Global. (2024). *¿Qué es la gentrificación y a quiénes afecta?* <https://unamglobal.unam.mx/global_revista/que-es-la-gentrificacion-y-a-quienes-afecta/>

Varela, M. (2025). Expulsados por la gentrificación: “La ciudad nos corre, ya no podemos vivir aquí”. *El País México*. <https://elpais.com/mexico/2025-08-24/expulsados-por-la-gentrificacion-la-ciudad-nos-corre-ya-no-podemos-vivir-aqui.html>