



ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR

No. Expediente: 0930-2PO2-26

I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

| | |
|---|---|
| 1.- Nombre de la Iniciativa. | Por el que se reforma y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Vivienda, en materia de regulación e implementación de acciones frente a la gentrificación. |
| 2.- Tema de la Iniciativa. | Vivienda. |
| 3.- Nombre de quien presenta la Iniciativa. | Dip. Gloria Elizabeth Núñez Sánchez. |
| 4.- Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece. | MC. |
| 5.- Fecha de presentación ante el Pleno de la Cámara de Diputados. | 4 de marzo de 2026. |
| 6.- Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria. | 4 de marzo de 2026. |
| 7.- Turno a Comisión. | Vivienda. |

II.- SINOPSIS

Propone definir la gentrificación para su reconocimiento legal y la implementación de políticas públicas. Incorporar la gentrificación en la Política Nacional de Vivienda. Facilitar la convivencia en áreas afectadas mediante coordinación intergubernamental. Regular la gentrificación en el Programa Nacional de Vivienda. Atender prácticas que encarezcan el arrendamiento. Incluir la gentrificación en convenios de la Administración Pública Federal. Establecer un Sistema de Información con indicadores sobre gentrificación. Fomentar programas que prioricen a la población afectada. Impulsar apoyo y financiamiento para residentes en zonas de presión inmobiliaria. Considerar a la población afectada en la asignación de subsidios; y garantizar acceso y permanencia a la vivienda en áreas de presión inmobiliaria.



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

III.- ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD

El derecho de iniciativa se fundamenta en la fracción II del artículo 71 y la facultad del Congreso de la Unión para legislar en la materia se sustenta en la fracción XXXI del artículo 73 en relación con el artículo 4º, párrafo séptimo, todos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

IV.- ANÁLISIS DE TÉCNICA LEGISLATIVA

En la sección relativa al texto legal que se propone, se sugiere:

- Conforme a la terminología y desarrollo del proceso legislativo, previstos por los artículos 70 y 72 constitucionales, respectivamente, usar el término "Iniciativa con Proyecto de Decreto", toda vez que éste aún se encuentra en proceso de aprobación.

La iniciativa, salvo la observación antes señalada, cumple en general con los requisitos formales requeridos en la práctica parlamentaria establecidos en el artículo 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados:

Encabezado o título de la propuesta; planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver; problemática desde la perspectiva de género, en su caso; argumentos que la sustenten; fundamento legal; denominación del proyecto de ley o decreto; ordenamientos a modificar; texto normativo propuesto; artículos transitorios; lugar; fecha, y nombre y rúbrica del iniciador.



V.- CUADRO COMPARATIVO DEL TEXTO VIGENTE Y DEL TEXTO QUE SE PROPONE

TEXTO VIGENTE
LEY DE VIVIENDA

ARTÍCULO 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. a V.

[...]

TEXTO QUE SE PROPONE

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA.

ÚNICO. Se **reforman** las fracciones VIII y X del artículo 6, la fracción VIII del artículo 8, la fracción VII del artículo 38, la fracción I del artículo 42, los párrafos primero y segundo del artículo 44, el párrafo segundo del artículo 47, el párrafo tercero del artículo 61, la fracción I del artículo 62, el párrafo primera del artículo 66, el párrafo primero del artículo 76, la fracción III del artículo 82, y la fracción II del artículo 87; y se adicionan una fracción V Bis al artículo 4, un párrafo segundo al artículo 57, un párrafo segundo al artículo 58, y un párrafo segundo al artículo 76, de la Ley de Vivienda, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 4.- [...]:

I. a V.

[...]



No tiene correlativo

VI. a XV.

ARTÍCULO 6.- La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:

I. a VII.

VIII. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio nacional, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los *distintos tipos* y modalidades del proceso habitacional, *garantizando que estas acciones incorporen un enfoque diferenciado que atienda las necesidades específicas de mujeres en situación de vulnerabilidad*;

IX.

X. Establecer esquemas y mecanismos institucionales de coordinación intergubernamental e interestatal en las zonas urbanas para hacer viable la convivencia en esos

V Bis. Gentrificación. Proceso de transformación y revalorización de un centro de población o de una zona urbana o rural, que incremente los costos de vivienda y arrendamiento, y propicia el desplazamiento gradual de población residente ante la llegada de población con mayor poder adquisitivo.

VI. a XV.

ARTÍCULO 6.-...:

I. a VII.

VIII. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio nacional, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como **los efectos de la gentrificación** modalidades del proceso habitacional;

IX.

X. Establecer esquemas y mecanismos institucionales de coordinación intergubernamental e interestatal en las zonas urbanas para hacer viable la convivencia en esos espacios que exhiben la diversidad social, política y



espacios que exhiben la diversidad social, política y cultural de la nación;

XI. y XII.

ARTÍCULO 8.- El Programa Nacional de Vivienda contendrá:

I. a VII.

VIII. Las estrategias de coordinación para el abatimiento de costos de la vivienda, así como los mecanismos que eviten prácticas indebidas que encarezcan el financiamiento, la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda;

IX. a XVIII.

[...]

ARTÍCULO 38.- Para cumplir con el objeto de esta Ley, el Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría y con la participación que corresponda a las demás dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, celebrará convenios y acuerdos en los términos de esta Ley, los cuales tendrán por objeto:

I. a VI.

cultural de la nación, **así como en aquellos que son objeto de pro esos de gentrificación;**

XI. y XII.

ARTÍCULO 8.- [...]:

I. a VII.

VIII. Las estrategias de coordinación para el abatimiento de costos de la vivienda, así como los mecanismos que **regulen y hagan frente a los procesos de gentrificación y** que eviten prácticas indebidas que encarezcan el financiamiento, la adquisición, **el arrendamiento**, construcción y mejoramiento de la vivienda;

IX. a XVIII.

[...]

ARTÍCULO 38.,-[...]:

I. a VI.



VII. Promover el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda;

VIII. a XIV.

[...]

ARTÍCULO 42.- Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza;

II. a X.

ARTÍCULO 44.- El Sistema de Información contendrá los elementos que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre el rezago y las necesidades de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la adecuada planeación de la oferta de vivienda, los requerimientos de suelo y la focalización de programas y acciones en la materia.

VII. Promover el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda, **así como para atender los efectos de la gentrificación sobre el mismo;**

VIII. a XIV.

[...]

ARTÍCULO 42.- [...]:

I. Buscar el acceso del mayor número de personas a I vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza, **así como a las personas que padecen los efectos de la gentrificación;**

II. a X.

ARTÍCULO 44.- El Sistema de Información contendrá los elementos que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre el rezago, **la población residente en zonas con presión inmobiliaria o gentrificación,** y las necesidades de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la adecuada planeación de la oferta de vivienda, los requerimientos de suelo y la focalización de programas y acciones en la materia.



Entre otros indicadores de evaluación, deberán considerarse los siguientes: metas por cobertura territorial; beneficiarios por grupos de ingreso en veces el salario mínimo y modalidades de programas, ya sea que se trate de vivienda nueva, sustitución de vivienda, en arrendamiento o del mejoramiento del parque habitacional; evaluación de los productos habitacionales en términos de su ubicación en los centros de población con respecto a las fuentes de empleo, habitabilidad de la vivienda y adaptabilidad a las condiciones culturales, sociales y ambientales de las regiones; y, evaluación de los precios de suelo, de las medidas de control para evitar su especulación y sus efectos en los programas habitacionales.

ARTÍCULO 47.- Los instrumentos y apoyos en materia de financiamiento para la realización de las acciones de vivienda serán el crédito, los subsidios que para tal efecto destinen el Gobierno Federal y los gobiernos de las entidades federativas, los municipios y en su caso las alcaldías, así como el ahorro de los particulares y otras aportaciones de los sectores público, social y privado. La Secretaría fomentará, esquemas financieros y programas que combinen recursos provenientes del crédito, ahorro, subsidio y otras aportaciones con perspectiva de género, para generar opciones que respondan a las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población, preferentemente de los que se encuentren en situación de pobreza, vulnerabilidad o marginación, con énfasis en las mujeres jefas de familia o

Entre otros indicadores de evaluación, deberán considerarse los siguientes: metas por cobertura territorial ; beneficiarios por grupos de ingreso en veces el salario mínimo y modalidades de programas, ya sea que se trate de vivienda nueva, sustitución de vivienda, en arrendamiento o del mejoramiento del parque habitacional; evaluación de los productos habitación les en términos de su ubicación en los centros de población con respecto a las fuentes de empleo, habitabilidad de la vivienda y adaptabilidad a las condiciones culturales, sociales y ambientales de las regiones; **efectos de la gentrificación**; y, evaluación de los precios de suelo, de las medidas de control para evitar su especulación y sus efectos en los programas habitacionales.

ARTÍCULO 47.- [...]



víctimas de violencias de género y a los productores sociales.

ARTÍCULO 57.- La Comisión; el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado y la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, deberán emitir reglas de carácter general que permitan canalizar recursos a tasas preferenciales para la población de bajos recursos, así como la movilidad habitacional en viviendas financiadas por ellos, mediante procedimientos para facilitar, en su caso, el arrendamiento o transmisión del uso por cualquier título de dichas viviendas.

No tiene correlativo

La Secretaría fomentará esquemas financieros y programas que combinen recursos provenientes del crédito, ahorro, subsidio y otras apartaciones, para generar opciones que respondan a las necesidades de vivienda d los distintos sectores de la población, preferentemente de los que se encuentren en situación de pobreza y **de la población que padece los efectos de la gentrificación**, y a los productores sociales.

ARTÍCULO 57.- [...].

Adicionalmente, impulsaran esquemas o pro financiamiento dirigidos a la población residente inmobiliaria o gentrificación que sean identificadas c indicadores previstos en esta Ley. de apoyo y n zonas con presión informe a los criterios e indicadores previstos en esta Ley.



ARTÍCULO 58.- Las instituciones de banca de desarrollo vinculadas con el sector de vivienda, deberán diseñar e instrumentar mecanismos que fomenten la concurrencia de diversas fuentes de financiamiento para generar oportunidades que faciliten a la población en situación de pobreza, el acceso a una vivienda, de conformidad con las disposiciones aplicables y las reglas que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

No tiene correlativo

ARTÍCULO 61.- Los subsidios que en materia de vivienda y de suelo otorgue el Gobierno Federal se destinarán exclusivamente a los hogares en situación de pobreza, la cual se definirá, identificará y medirá de acuerdo a lo previsto en la Ley General de Desarrollo Social y su Reglamento.

[...]

Para la estimación de los recursos a que se refiere el párrafo anterior, se deberá considerar el rezago habitacional, las necesidades de vivienda, la condición de pobreza de los hogares, así como el grado de marginación de la comunidad rural o urbana, entre otros.

ARTÍCULO 58.- [...].

Adicionalmente, impulsaran esquemas o productos de financiamiento dirigidos a la población residente en zonas con presión inmobiliaria o gentrificación que sean identificadas conforme a lo criterios e indicadores previstos en esta Ley.

ARTÍCULO 61.- [...].

[...]

Para la estimación de los recursos a que se refiere el párrafo anterior, se deberá considerar el rezago habitacional, las necesidades de vivienda, la condición de pobreza de los hogares, **así como, de manera complementaria, la localización en zonas con presión inmobiliaria o gentrificación identificadas**



[...]

ARTÍCULO 62.- Los programas federales que otorguen subsidios para la vivienda se sujetarán a lo que determine el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente. Para el otorgamiento de los subsidios, las dependencias y entidades competentes deberán observar los siguientes criterios:

I. Atender a la población en situación de pobreza;

II. a VI [...]

ARTÍCULO 66.- El Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría y con la participación de las demás dependencias y entidades competentes de la Administración Pública Federal, instrumentará acciones, programas y estímulos que induzcan la colaboración y coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios y alcaldías, así como la participación de propietarios y desarrolladores, para generar suelo con servicios, preferentemente para beneficio de la población en situación de pobreza,

conforme a los indicadores del Sistema de Información previsto n esta Ley, entre otros.

[...]

ARTÍCULO 62.- [...]:

I. Atender a la población en situación de pobreza **y considerar de manera complementaria a la población ubicada en zonas con presión inmobiliaria o gentrificación identificadas conforme al Sistema de Información previstos en esta Ley,**

II. a VI [...]

ARTÍCULO 66.- El Gobierno Federal, por conducto d la Secretaria y con la participación de las demás dependencias y entidades competentes de la Administración Pública Federal, instrumentará acciones, programas y estímulos que induzcan la colaboración y coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios y alcaldías, así como la participación de propietarios y desarrolladores, para generar suelo con servicios, preferentemente para beneficio de la población en situación de pobreza,



marginación o vulnerabilidad y de los productores sociales de vivienda, para lo cual celebrará los convenios y acuerdos necesarios.

ARTÍCULO 76.- La Secretaría y la Comisión promoverán que las autoridades de las entidades federativas, los municipios y las alcaldías celebren acuerdos y convenios con los sectores social y privado, que tengan por objeto el mejoramiento de las condiciones de convivencia, impulsar la dotación y administración de la infraestructura, los equipamientos y los servicios urbanos necesarios, así como el financiamiento compartido para el adecuado mantenimiento sustentable de las unidades y desarrollos habitacionales.

No tiene correlativo

No tiene correlativo

marginación o vulnerabilidad, **así como de la que padece los efectos de la gentrificación**, y de los s productores sociales de vivienda, para lo cual celebrará los convenios y acuerdos necesarios.

ARTÍCULO 76.-La Secretaría y la Comisión promoverán que las autoridades de las entidades federativas, los municipios y las alcaldías celebren acuerdos y convenios con los sectores social y privado, que tengan por objeto el mejoramiento de las condiciones de convivencia, impulsar la dotación y administración de la infraestructura, los equipamientos y los servicios urbano necesarios, así como el financiamiento compartido para el adecuado mantenimiento sustentable de las unidades y desarrollos habitacionales. **Asimismo, para garantizar la permanencia y oportunidades de acceso a la vivienda a la población residente de zonas con presión inmobiliaria o gentrificación.**

Las autoridades de los tres órdenes de gobierno, en el ámbito de sus atribuciones y conforme a la legislación aplicable, podrán implementar medidas para mitigar los efectos de la gentrificación y para garantizar a la población residente de zonas con presión inmobiliaria o gentrificación su acceso a la vivienda da asequible, incluyendo mecanismos de registro y transparencia de los servicios y a rifas de alquiler temporal que sean proporcionados por proveedores y plataformas digitales, así como mecanismos de coordinación para prevenir



ARTÍCULO 82.- La Comisión promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

I. y II.

III. La conformación de paquetes de materiales para las familias en situación de pobreza.

[...]

ARTÍCULO 87.- Las políticas y programas dirigidos al estímulo y apoyo de la producción social de vivienda y a la vivienda de las comunidades rurales y de los pueblos y comunidades indígenas y afro-mexicanas deberán:

I y II.

II. Atender preferentemente a los grupos vulnerables, marginados o en situación de pobreza;

III. a VI.

[...]

prácticas abusivas y fortalecer la oferta de vivienda en arrendamiento, particularmente en zonas con presión inmobiliaria o gentrificación.

ARTÍCULO 82.- [...]:

I. y II.

III. La conformación de paquetes de materiales para las familias en situación de pobreza y **la población que padece los efectos de la gentrificación.**

[...]

ARTÍCULO 87.- [...]:

I y II.

II. Atender preferentemente a los grupos vulnerables, marginados o en situación de pobreza, **así como a la población que padece los efectos de la gentrificación;**

III. a VI.

[...]



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y las autoridades correspondientes, en el ámbito de sus atribuciones, tendrán un plazo de 180 días naturales para realizar las adecuaciones normativas en la materia objeto del presente decreto.

Lucrecia Hermoso Santamaría.