

2025-07-14

Gentrificación: una lista de soluciones

Autor: Redacción

Género: Nota Informativa

<https://centrourbano.com/revista/opinion/gentrificacion-lista-soluciones/>

12 herramientas que NO se han discutido en la CDMX con incomodísimos ejemplos internacionales

*Por Bernardo Farill

La gentrificación no es una enfermedad terminal sin cura. Sí existen estrategias que han funcionado. Son políticas públicas, leyes, reglamentos, modelos y mecanismos bien documentados, implementados en ciudades como Ámsterdam, Nueva York, San Francisco, Berlín o Portland. Y sin embargo, en la Ciudad de México seguimos discutiendo si el problema existe o no.

La violencia no funciona. La reciente marcha «antigentrificación» en la CDMX terminó en insultos, vidrios rotos y más división. Mientras tanto, nuestros legisladores no han movido un dedo para detener el desplazamiento de quienes han vivido por décadas en las zonas más afectadas.

Combatir la gentrificación es regular el suelo y al mercado de la vivienda, y eso es profundamente incómodo. Implica cuestionar el hecho de que lucrar con la vivienda, que es un derecho humano y constitucional, se haya convertido en una práctica normalizada: la vivienda-derecho, que debía tener prioridad, se traslapa con la vivienda-commodity.

Este texto resume, con base en evidencia, qué sí ha funcionado para mitigar los efectos de la gentrificación, qué no ha funcionado, y qué condiciones deben cumplirse para aplicar esas estrategias en una ciudad como la nuestra. En la CDMX no hay que inventar nada. Sólo hay que dejar de fingir sorpresa, como si el problema fuera nuevo, inevitable o imposible de resolver.

¿Qué sí funciona?

Planear. Ninguna política antidesplazamiento funciona si se implementa al vapor, sin coordinación institucional ni visión de largo plazo. Hay que definir zonas con riesgo de gentrificación, anticipar sus dinámicas, diseñar herramientas preventivas y generar instrumentos que combinen datos, normatividad, financiamiento, participación comunitaria y seguimiento. Se requiere gobernanza metropolitana y voluntad para intervenir antes del desplazamiento, no cuando ya está consumado. La gentrificación es un problema resultado de condiciones acumuladas por décadas, no lo vamos a resolver con ocurrencias de último minuto.

Generar mucha vivienda asequible, especialmente pública o cooperativa, es clave. Proporciona una alternativa real fuera del mercado especulativo, como en Viena, donde más del 60% del parque habitacional está protegido. Modelos como los Community Land Trusts ayudan a mantener la tierra fuera del circuito inmobiliario. En la CDMX existen mecanismos como la Norma 26, pero su aplicación ha sido débil y opaca. Es urgente volver obligatoria la integración de vivienda asequible en ciertas zonas, impedir la reventa especulativa durante al menos 30 años y crear padrones públicos con vigilancia efectiva.

Asistencia legal gratuita para inquilinos en riesgo de desalojo. Funciona porque evita expulsiones injustificadas. Nueva York redujo los desalojos un 37% después de implementarla. Actualmente, en la CDMX, si no tienes dinero o influencias, te desalojan fácilmente, mientras que a los inquilinos que se ven obligados a defenderse de formas más agresivas, terminan siendo expuestos como «abusivos» (Esto no incluye a los grupos delictivos que

se dedican sistemáticamente a apropiarse de viviendas ajenas simulando ser víctimas).

Impuestos a viviendas vacías. Funciona porque obliga a que las propiedades se usen para vivir, no para especular. Vancouver logró recuperar miles de viviendas con este mecanismo. En la CDMX estamos años luz atrás de este paso porque ni siquiera sabemos cuántas están vacías, cuáles ocupadas por inquilinos de larga estancia y cuántas se usan para rentas de corta estancia.

Derecho preferente de compra para inquilinos u organizaciones comunitarias. Funciona porque permite que las comunidades compren edificios antes que los fondos especulativos. San Francisco lo aplicó y evitó cientos de desalojos. En la CDMX este «derecho de tanto» existe sólo en papel (Código Civil para el Distrito Federal, arts. 1153 a 1158), ya que hay mil maneras de darle la vuelta.

Regulación estricta y fiscalizada del alquiler turístico. Funciona cuando se limita el número de unidades, se zonifica y se inspecciona. Barcelona retirará 10,000 licencias de Airbnb, mientras aquí en la CDMX decidimos crear un fomento a AirBnB en medio de una crisis de vivienda.

Beneficios fiscales progresivos y condicionados. Diversas ciudades han ofrecido incentivos fiscales a propietarios que mantengan sus rentas por debajo de cierto umbral, o a quienes conviertan unidades turísticas en vivienda permanente. Lo importante es que estos beneficios estén condicionados a resultados sociales verificables y no se conviertan en subsidios sin retorno. También, en Canadá, se han aplicado impuestos anti-flipping: gravámenes elevados a quienes venden una propiedad poco tiempo después de comprarla, con el fin de frenar la compra-venta especulativa que infla artificialmente los precios.

Mejor comunicación entre comunidades, gobierno y desarrolladores. Algunos de los casos más exitosos en contención de desplazamiento se han logrado mediante acuerdos vinculantes entre desarrolladores y comunidades, conocidos como Community Benefits Agreements. Estos compromisos incluyen desde cuotas de vivienda asequible hasta contratación local y aportes a infraestructura comunitaria. En la CDMX existen las Medidas de Integración para mitigar el impacto al desarrollo, que tienen mucha necesidad de estructurarse con nuevas reglas.

Modelos de hipotecas accesibles o subsidiadas. En diversas ciudades se han desarrollado esquemas financieros específicos para ayudar a familias de bajos ingresos a adquirir vivienda en su propio barrio antes de ser desplazadas. Estas hipotecas suelen incluir tasas preferenciales, apoyo estatal o municipal y acompañamiento técnico.

Viviendas Pascual. Si has tomado un jugo Boing!, sabes de qué hablo. Las cooperativas de vivienda permiten que grupos de vecinos se organicen para construir o adquirir inmuebles donde todos son copropietarios. Con el acompañamiento adecuado, pueden ofrecer viviendas duraderas, asequibles y bien ubicadas.

Renovación con derecho de retorno garantizado. Esto significa que cuando se interviene una unidad habitacional o un conjunto habitacional para su mejora, sus habitantes pueden regresar a vivir ahí sin que se les imponga una renta nueva imposible de pagar. En ciudades como Montreal o Barcelona, este derecho ha sido clave para permitir la mejora del entorno sin expulsar a sus residentes originales.

Controles de renta. Esta me da miedo hasta mencionarla. Si usted es una persona legisladora y no sabe lo que hace, sáltese este párrafo. Pero ahí les va: controlar el aumento de rentas sí puede funcionar para proteger a inquilinos vulnerables, pero sólo si se hace bien y con límites claros: límites financieros, territoriales y de tiempo. En Berlín, se intentó congelar rentas sin tener atribuciones legales y el Tribunal Constitucional anuló la medida. En la CDMX sí se usó en gran parte del siglo XX, con un problema de implementación y de falta de incentivos que derivó en cientos de viviendas hacinadas, abandonadas o maltrechas.

¿Qué no funciona?

No funciona fomentar el turismo a lo loco. No funciona generar un mercado de vivienda residencial de lujo esperando que de alguna manera eso resuelva el problema de vivienda asequible («trickle-down housing?»). No funciona poner a los visitantes por encima de los locales. No funciona hacer infraestructura sin capturar las plusvalías. No funciona hacer caso omiso a la necesidad de regular la convivencia entre los habitantes.

Regresando a los nómadas digitales: ellos no son el problema. Son el síntoma. La ciudad que no protege a sus habitantes se vuelve un hotel para los que pagan más. Algunos países los han regulado con visas específicas, impuestos o cupos de tiempo. En la CDMX llegaron por miles, sin reglas, sin impuestos y sin responsabilidades. Usan infraestructura urbana sin contribuir al sostenimiento de la ciudad. Su presencia masiva desordena el mercado de alquiler, pero no por malicia: por omisión de las autoridades. La posición de la Ciudad de México en favorecer al turismo por encima de la vivienda se va a notar durante la Copa Mundial 2026.

Otra gran figura que se ha aparecido en años recientes son los grandes caseros corporativos. A diferencia de ciudades como Nueva York, donde una sola persona puede tener miles de departamentos, aquí la mayoría de las viviendas en renta pertenecían a pequeños propietarios. A partir del auge de Airbnb, la plataforma permitió que fondos de inversión y operadores comerciales adquirieran decenas o cientos de inmuebles y los convirtieran en hoteles ilegales disfrazados de viviendas temporales. Ahora, ya tenemos grandes caseros corporativos en la CDMX, pero entraron por la puerta digital, sin regulación, sin impuestos y con incentivos implícitos.

La CDMX no es la primera ciudad en enfrentar la gentrificación. Pero sí es una de las pocas que, teniendo herramientas, datos y ejemplos internacionales, se ha negado a actuar. Lo que falta no es diagnóstico, es voluntad.

Hay que inventar una Ciudad de México a la que la gente quiera migrar porque aquí se nos cuida y protege a todos, y no porque ser foráneo te ponga en una condición inmediata de ventaja.