OPINIÓN

El Bando 1 en la Ciudad de México y sus 14 propuestas por una ciudad habitable y asequible

Por Alejandra Trejo Nieto · 28 de julio de 2025 · 10 min de lectura



Como otras grandes ciudades en el mundo, la Ciudad de México ha experimentado profundas transformaciones. En los últimos años, colonias tradicionales como Roma, Condesa, Juárez, San Rafael o Santa María la Ribera han sido objeto de procesos de renovación urbana, inversión inmobiliaria, turistificación y encarecimiento de la vivienda. Estos procesos, han sido comúnmente identificados como gentrificación. Así, la gentrificación se ha convertido en un tema central del debate en el proceso de cambio urbano en esta metrópoli. El debate sobre este fenómeno, que en términos estrictos implica el desplazamiento –directo o indirecto– de habitantes de larga data, particularmente de sectores populares y precarizados, debido al encarecimiento del suelo, la vivienda y los servicios provocado por procesos de renovación urbana, ha generado tensiones sociales, económicas y culturales. Frente a este escenario, un grupo de colectivos, activistas, académicos y habitantes urbanos han organizado al menos dos marchas o manifestaciones anti gentrificación que a su vez han generado una gran actividad mediatica.

Frente a este panorama, el gobierno capitalino ha emitido el Bando 1 como una forma de posicionamiento político y propuesta ante los distintos procesos de cambio urbano que presentan una clara connotación de exclusión territorial. Este documento reúne 14 acciones orientadas a la defensa de la ciudad habitable y asequible, entendida como una construcción colectiva y un bien común. El Bando 1 tiene como propósito explícito frenar los “efectos negativos de la gentrificación”.

El debate sobre la gentrificación no es reciente, pero ha adquirido un renovado impetu a partir de las dinámicas de revalorización del suelo urbano vinculadas al capital transnacional, el turismo global y las plataformas digitales.

En el caso mexicano, la polémica sobre la gentrificación se ha intensificado frente a la laxitud de las normas de uso de suelo, los incentivos a la inversión turística o la implementación de programas de mejoramiento urbano y renovación que, en la práctica, abren la puerta a la especulación inmobiliaria. Tal es el caso de la ejecución de mega proyectos urbanos como *Mitikah*, en la alcaldía Benito Juárez, que se tradujo en la transformación elitista del espacio urbano y el desplazamiento de población en lo que fuera parte de un pueblo originario (Xoco).

Si bien las recientes marchas anti gentrificación en la Ciudad de México pudieran estar inscritas en una tradición de movilización social y crítica urbana que denuncia cómo los modelos neoliberales de desarrollo urbano tienden a privilegiar la inversión inmobiliaria, el turismo internacional y los intereses privados por encima de las necesidades de vivienda adecuada y vida comunitaria, llama la atención que un movimiento popular como el que se opuso a un proyecto cuya implementación generó un efecto muy cercano a lo que podemos llamar gentrificación (el caso de *Mitikah*) no produjo la misma resonancia mediática ni la respuesta política directa ni el cobijo de buena parte de las clases progresistas de la ciudad. Ante estas contradicciones, en este texto reviso el contenido y características del Bando 1, así como sus implicaciones para las políticas urbanas en la Ciudad de México.

El Bando 1 como programa de acción

El 16 de julio de 2025, la jefa de Gobierno de la Ciudad de México, Clara Brugada, presentó el Bando 1: “Por una Ciudad Habitable y Asequible con Identidad y Arraigo Local”, un conjunto normativo de 14 acciones dirigidas a frenar la gentrificación, preservar el tejido social y garantizar el derecho a la ciudad. El Bando se presenta como un documento político inspirado en los antiguos bandos de gobierno, pero a diferencia de los instrumentos previos, este Bando nace como una respuesta veloz para enfrentar ese fenómeno llamado gentrificación, y que abarca, en realidad, el posicionamiento ante una multiplicidad de problemas urbanos. Su objetivo principal es estabilizar las rentas, garantizar el derecho a la vivienda adecuada y defender el derecho a la ciudad. Como eje articulador se contempla la creación de un plan maestro que pase por un amplio proceso de discusión y participación ciudadana. Así, las acciones del Bando 1 articulan un conjunto de medidas generales de carácter económico, regulatorio y participativo que incluyen:

1) La estabilización de rentas (las rentas habitacionales no podrán tener un aumento mayor a la inflación reportada el año anterior, como lo indica el artículo 2448 del Código Civil), con instrumentos legales para hacer cumplir dicho límite.

2) Creación el Índice de precios de alquiler razonable, para estabilizar las rentas en zonas de presión inmobiliaria y aplicar medidas específicas para proteger comunidades vulnerables.

3) Regulación de alojamientos temporales como Airbnb y otras plataformas de renta de corta estancia para evitar que viviendas habitacionales se conviertan en uso turístico

4) Creación de un organismo público que brinde asesoría, mediación legal y sancione desalojos y abusos contra inquilinos.

5) Propuesta de Ley de rentas justas, razonables y asequibles que regulará los precios de alquiler, equilibrará derechos entre arrendadores e inquilinos y servirá para regular plataformas de renta temporal.

6) Impulso a la vivienda social y la vivienda pública en zonas céntricas y catalogadas como tensión inmobiliaria, bajo criterios urbanos sostenibles

7) Impulso a la vivienda social en renta para sectores prioritarios (jóvenes, madres solteras, adultos mayores y trabajadores).

8) Ampliación del programa de vivienda nueva progresiva para barrios populares, y creación de condominios familiares accesibles.

9) Combate a la especulación inmobiliaria y promoción de vivienda asequible en zonas críticas.

10) Creación del Plan Maestro de Planeación para abatir las desigualdades en las zonas de presión inmobiliaria y estabilizar el entorno urbano.

11) Impulso del Programa de Arraigo Comunitario, Protección y Preservación del Espacio Público y del Patrimonio Histórico, Cultural y Artístico como parte del arraigo de las comunidades.

12) Estímulos a comercios locales y capacitación a Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMEs) de barrios para fortalecer la economía local.

13) Participación comunitaria y diseño de políticas urbanas que fomenten la inclusión, convivencia y reducción de desigualdades territoriales.

14) Creación del Observatorio de Suelo y Vivienda para recopilar, analizar y publicar datos sobre precios de alquiler, contratos y usos del suelo, que oriente decisiones públicas.

Los lineamientos de esta hoja de ruta son destacables al hacer referencia al problema de vivienda y suelo generado por la especulación inmobiliaria, al enfatizar la regulación más estricta de plataformas de alquiler turístico, y al preocuparse por el fomento a la vivienda social y los programas de alquiler social en zonas centrales, como medida de inclusión espacial. Además, se plantea el fortalecimiento del comercio popular y las economías locales, frente a los procesos de “limpieza urbana” que buscan imponer una estética homogénea, moderna y consumista, expulsando a vendedores ambulantes, fondas y servicios comunitarios. La democratización de los mecanismos de planeación urbana es otro aspecto destacable de Bando 1. Esto último responde a una crítica constante hacia los órganos como el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, percibido como tecnocrático y alejado de los intereses populares. Cada punto interpela directamente a los gobiernos, que han permitido, promovido o facilitado la especulación, las políticas de vivienda periférica, segregando a la población trabajadora y aumentando los tiempos de traslado.

Las directrices, en su conjunto, conforman una alternativa al modelo de ciudad en el que la urbanización se convirtió en un motor de acumulación por desposesión. Desde una perspectiva crítica, el Bando 1 ofrece una lectura integral de la transformación urbana. En este sentido, el Bando hace eco de las voces que denuncian no solo la gentrificación, si no la mercantilización de la ciudad y reclama un urbanismo centrado en el bienestar colectivo.

Sin embargo, este bando, no es una política pública que resulta de un proceso riguroso de diagnóstico, sino que representa una clara y directa declaración política y una hoja de ruta ética y programática para afrontar los cuestionamientos ante fenómenos de exclusión urbana muy amplios: exclusión de la vivienda adecuada, de los espacios públicos, de servicios adecuados. A pesar de poseer una enorme fuerza simbólica y política, el Bando 1 no emerge con suficiente fuerza legal y práctica, pues se articula como una propuesta reactiva desde la cúpula del gobierno ante una expresión manifiesta de grupos de interés afectados.

Limitaciones del Bando 1 y desafíos de implementación

Pese a su ambición y contenido progresista, existen importantes limitaciones estructurales, normativas y operativas que ponen en duda la capacidad transformadora del Bando 1. En primera instancia, se apuesta por una mayor regulación, pero sin capacidad coercitiva suficiente de ahí que varias de las acciones anunciadas dependen de futuras reformas legislativas o de órganos que aún no existen. La propuesta de ley de rentas justas aún no ha sido enviada al Congreso local y podría enfrentar una fuerte resistencia de inmobiliarias y propietarios organizados. La Defensoría de Derechos Inquilinarios, aunque necesaria, carece aún de diseño institucional claro, presupuesto asignado y capacidades de sanción. Sin marco legal robusto ni mecanismos claros de enforcement, el Bando puede quedarse en una declaración de intenciones.

En segundo lugar, están ausentes las medidas concretas para limitar la financiarización del suelo y la vivienda. El Bando identifica la gentrificación como un problema social y urbano, pero no enfrenta de manera frontal la conversión del territorio urbano en activo financiero. La participación de grandes capitales en el mercado habitacional –como los fondos de inversión, plataformas tecnológicas y desarrolladoras transnacionales– sigue sin regulación efectiva. Esto limitará severamente la capacidad para controlar los precios, prevenir especulación y evitar desplazamientos.

En tercer lugar, hay un desfase entre diagnóstico y acción. Por ejemplo, el Bando plantea programas de vivienda social y arraigo comunitario, pero no se enuncia una estrategia para reconocer y proteger procesos autogestivos de vivienda popular. El riesgo es que la política contra la gentrificación se concentre en barrios centrales como Roma o Condesa, mientras los procesos de desplazamiento continúan en zonas de Iztapalapa, Gustavo A. Madero o Coyoacán.

Además, se echa en falta la especificación de los instrumentos fiscales y presupuestarios clave como pueden ser los impuestos progresivos a la vivienda deshabitada, en catastro moderno que permita identificar prácticas especulativas, un presupuesto multianual para garantizar la producción y mantenimiento de vivienda social en renta. Sin un marco fiscal claro, las acciones propuestas pierden solidez frente a la lógica del mercado.

Por último, el Bando retoma la idea de la gentrificación sobre todo como un problema localizado de encarecimiento y expulsión, pero no explora en profundidad dimensiones como la transformación de los significados de barrio o el desplazamiento de prácticas populares en amplias zonas de la ciudad. No se visibiliza suficientemente la resistencia barrial, las formas de defensa del territorio ni las luchas vecinales que durante años han denunciado la turistificación, los desalojos o la gentrificación (volvemos al ejemplo de *Mitikah*).

Recuperar la ciudad como espacio de lo común exige romper con el paradigma de la ciudad como mercancía y avanzar hacia modelos de desarrollo urbano donde el derecho a habitar, a decidir y a permanecer sea el eje de las políticas públicas. Solo así podrá fortalecerse una agenda contrahegemónica que presione por cambios normativos y presupuestales. En tiempos de acelerada financiarización del suelo y aguda desigualdad urbana, se requieren respuestas urgentes, pero precisas. Uno de los mayores desafíos que enfrenta el Bando es la institucionalización y puesta en marcha de sus propuestas, en un contexto donde la captura de la ciudad por el capital inmobiliario es una realidad documentada, si bien en los últimos años se han adoptado discursos de “ciudad de derechos”.

Referencias

Smith, Neil (1996). The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City. Routledge.

Publicado en Punto de Referencia. Dirección original: https://puntodereferencia.mx/opinion/el-bando-1-en-la-ciudad-de-mexico-y-sus-14-propuestas-por-una-ciudad-habitable-y-asequible
Descargado el 21 de noviembre de 2026.