



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA

# Plan Maestro: Por una ciudad habitable y asequible con identidad y arraigo local

Alcaldías Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo

Julio 2025



# Contenido

1. Plan Maestro como Instrumento de Planeación
2. Antecedentes
3. Diagnóstico
4. Motivación
5. Delimitación
6. Acciones
7. Proceso de formulación y aprobación

# Plan Maestro como Instrumento de Planeación

Con el objetivo de atender las demandas actuales de vivienda, el aumento en la valorización del suelo y otros aspectos que influyen en el acceso a una vivienda asequible, emerge la necesidad de definir los **lineamientos, estrategias y acciones** para implementar:

- El ***Plan Maestro: Por una ciudad habitable y asequible con identidad y arraigo local***, a través de **procesos de planeación participativa** coordinados por diversas instituciones en conjunto con los habitantes residentes y/o originarios.



Fuente: De la Rosa, Natalia (2025) The Lonely Planet guide to Roma and Condesa in Mexico City. <https://lp-cms-production.imgix.net/2024-12/shutterstock1941968434-RFE.jpg?auto=format,compress&q=72&w=1440&h=810&fit=crop>

# Antecedentes

La gentrificación es un **fenómeno multicausal** que no puede abordarse de manera aislada. Responde a factores económicos, políticos sociales y culturales: políticas públicas, cambios en el uso de suelo y las dinámicas del mercado inmobiliario, así como a la revalorización urbana, el turismo, las plataformas digitales de hospedaje temporal, entre otros.

La **accesibilidad a la vivienda** en zonas céntricas de la CDMX es limitada y esta situación se agrava por la **especulación inmobiliaria**, que eleva los costos del suelo urbano.

Los nuevos usos de suelo suelen estar orientados al consumo y a grupos de altos ingresos, lo que genera beneficios económicos principalmente para algunos actores, **segregando a la comunidad que habitaba originalmente en la zona.**



Cuajimalpa de Morelos  
Crédito: Ana Josselinne Alegre Mondragón (2025).

# Diagnóstico

La transformación y **cambio de uso de viviendas a usos no habitacionales**, como bodegas u oficinas, constituye una presión adicional sobre la oferta de viviendas disponibles.

Las restricciones a la redensificación de vivienda contribuye **al desplazamiento involuntario de la población hacia zonas periféricas**, lo que profundiza los desequilibrios territoriales y acentúa las desigualdades en el acceso a infraestructura y servicios urbanos.

Lo que promueve la **creación de zonas de tensión inmobiliaria**, cuya configuración ha transformado las dinámicas socioculturales consolidadas a través del tiempo.



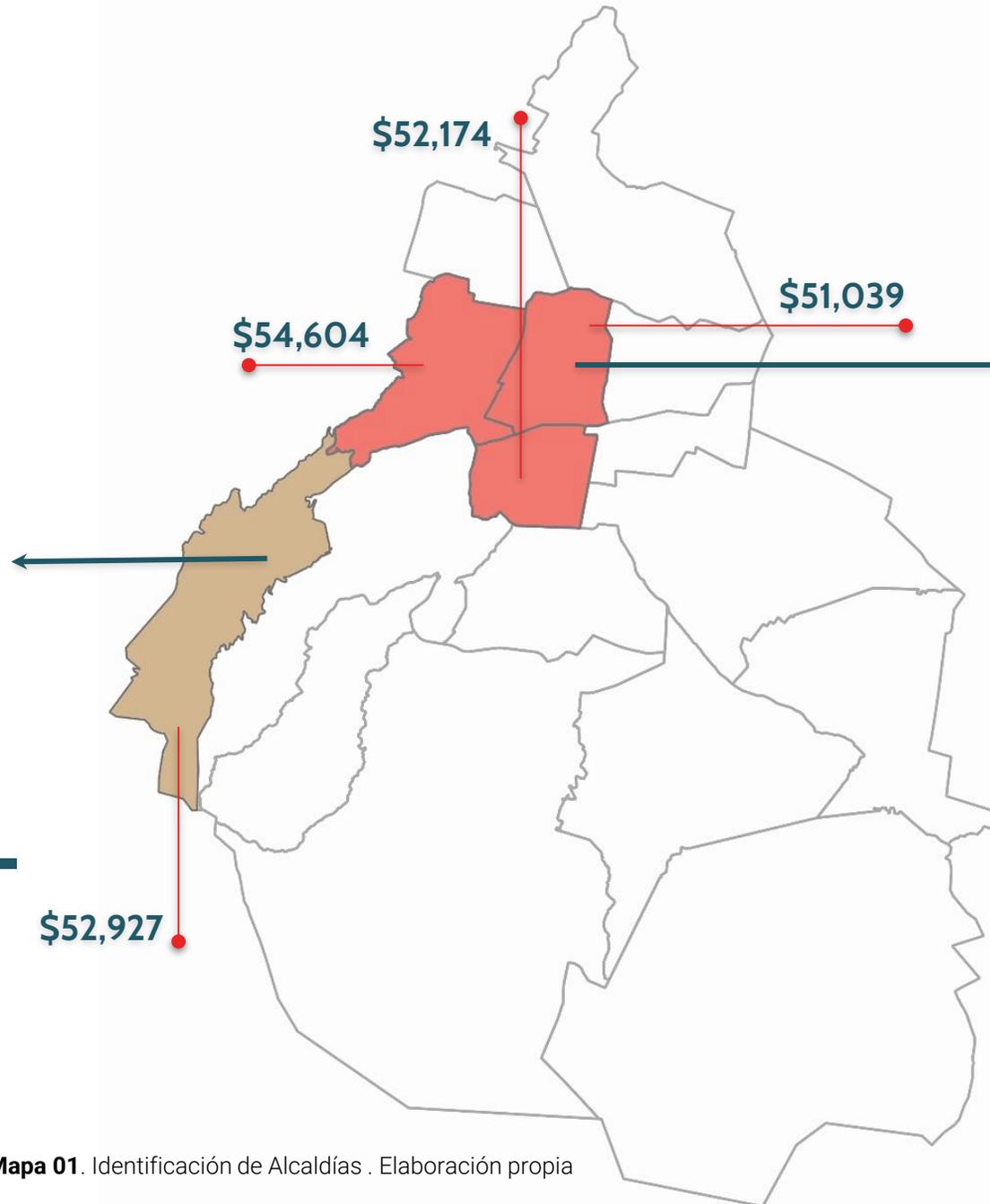
Fuente: Wikiwands (2023). "Gentrificación: Proceso urbano socioeconómico".  
<https://www.wikiwand.com/es/articles/Gentrificación>

# Diagnóstico

## Alcaldías con mayor costo promedio del suelo 2024

Sociedad Hipotecaria Federal

**Miguel Hidalgo, Cuajimalpa de Morelos, Benito Juárez y Cuauhtémoc.** presentaron el mayor precio por m<sup>2</sup>.

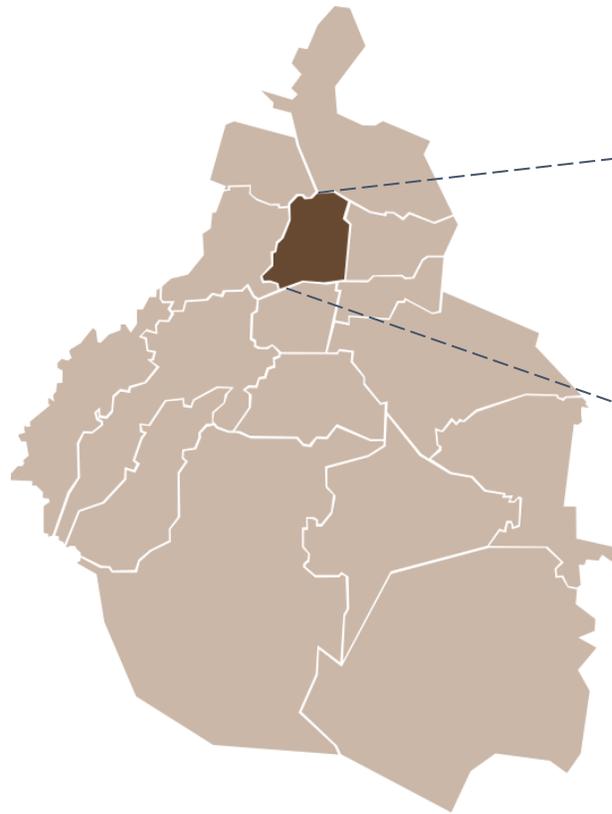


## Alcaldías con mayor cantidad de créditos otorgados 2024

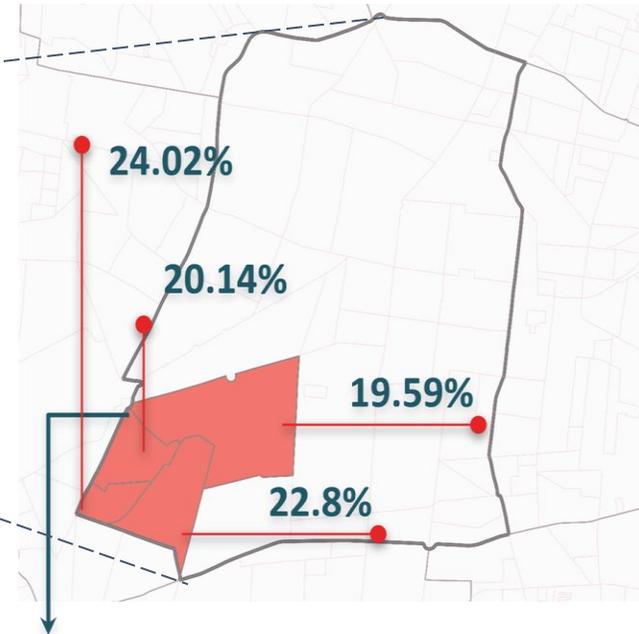
Sociedad Hipotecaria Federal

**Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Cuauhtémoc.**

# Diagnóstico



## Crecimiento de las unidades de corta estancia 2020 - 2025



Las colonias Condesa, Hipódromo Condesa, Hipódromo y Roma Norte son las colonias con mayor incremento de unidades de corta estancia entre 2020 y 2025.

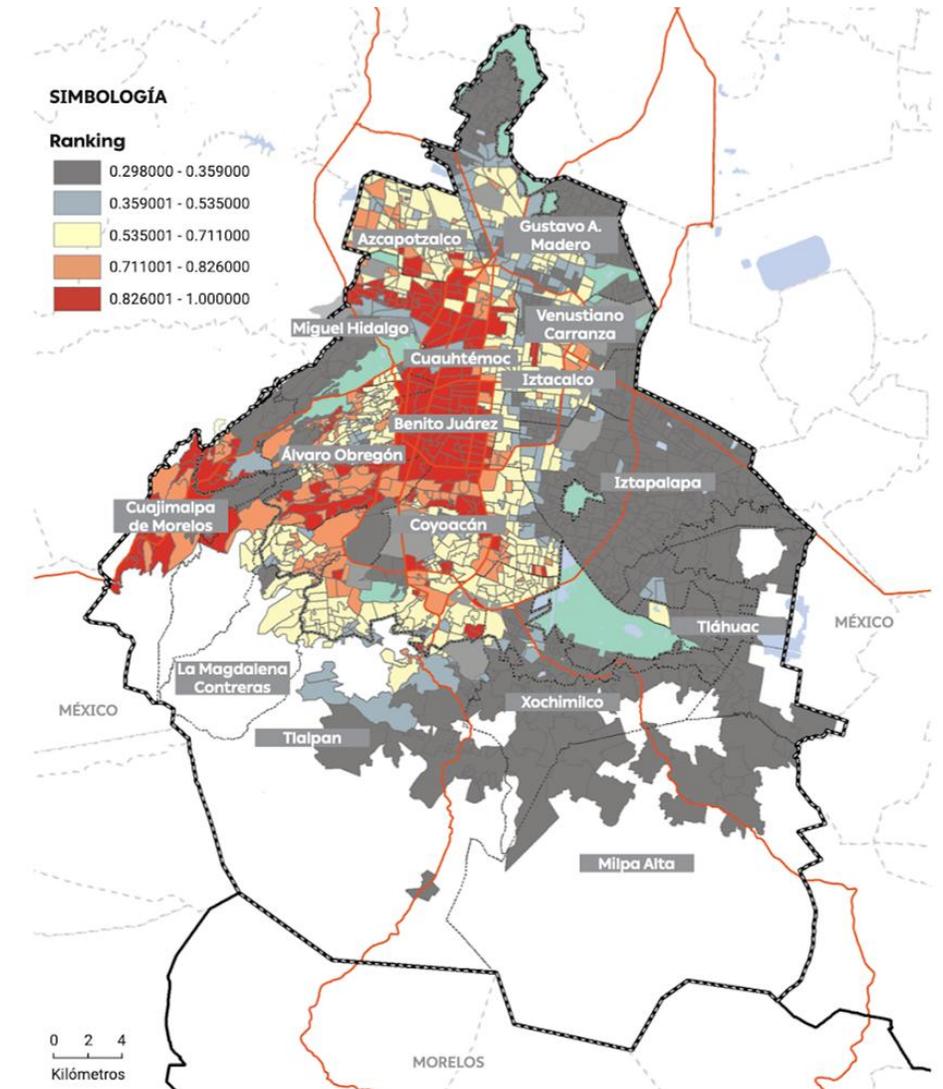
Mapa 02. Crecimiento de las unidades de corta estancia 2020-2025. Elaboración propia.

# Motivación

Se busca dar cumplimiento a los principios establecidos en la Constitución de la Ciudad de México, una legislación de carácter progresista que **reconoce de manera explícita el derecho a la vivienda digna y al derecho a la ciudad.**

Esta propuesta reconoce la vocación histórica de la Ciudad de México como un territorio de acogida, plural y diverso. **Se incorpora un enfoque de preservación patrimonial que valora la identidad, el arraigo y la memoria colectiva de sus barrios y comunidades.** Lo que promueve la protección del entorno construido y los vínculos sociales, las prácticas cotidianas y los modos de vida de quienes habitan estos espacios.

## Zonas tensionadas en la Ciudad de México



Fuente: Marco general programa de estabilización de alquiler para la Ciudad de México. 2024. Elaborado por Urban Front.

# Delimitación

Estas áreas no solo albergan una **riqueza histórica tangible**, sino también una **vida comunitaria** que ha contribuido al desarrollo de una **identidad barrial a lo largo del tiempo**.

La historia reciente, la combinación entre la especulación inmobiliaria y el aumento en la valorización del suelo han detonado profundas **transformaciones socioculturales y demográficas** en estas zonas.



Fuente: CANIRAC (2025). "Descubriendo el corredor Roma-Condessa: Tesoros Turísticos de la Ciudad de México". <https://portal.canirac.org.mx/cdmx/mercado-de-coyoacan-un-tesoro-gastronomico-y-cultural-en-un-antiguo-barrio-colonial-de-la-ciudad-de-mexico-copy/>

# Delimitación

El Plan Maestro implementará acciones a fin de evitar la expansión del fenómeno, por lo que se propone un polígono que reconoce un conjunto de **zonas tensionadas** que incluye las siguientes colonias:

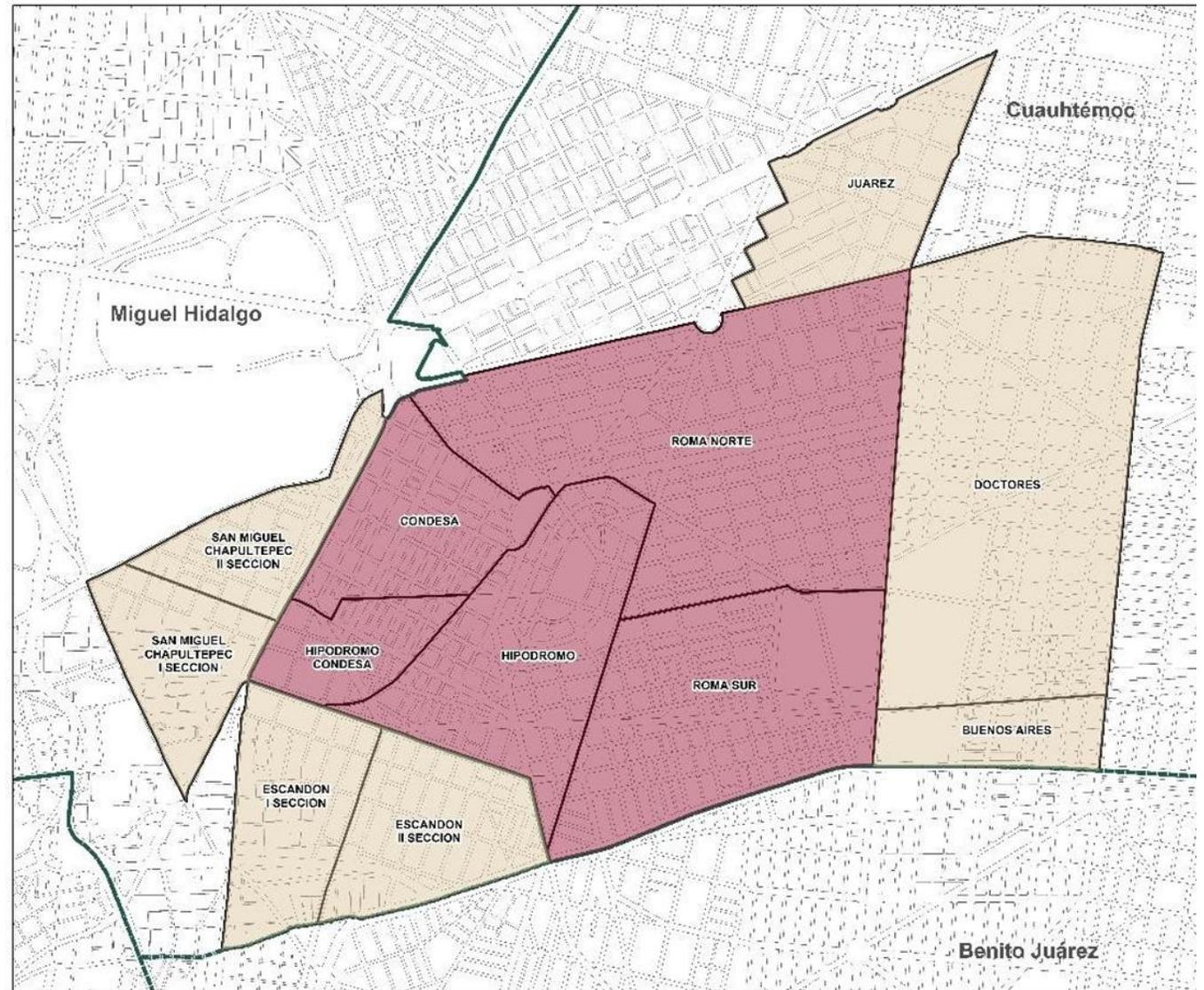
## Alcaldía Cuauhtémoc

- Hipódromo Condesa
- Condesa
- Juárez
- Roma Norte
- Roma Sur
- Doctores
- Buenos Aires

## Alcaldía Miguel Hidalgo

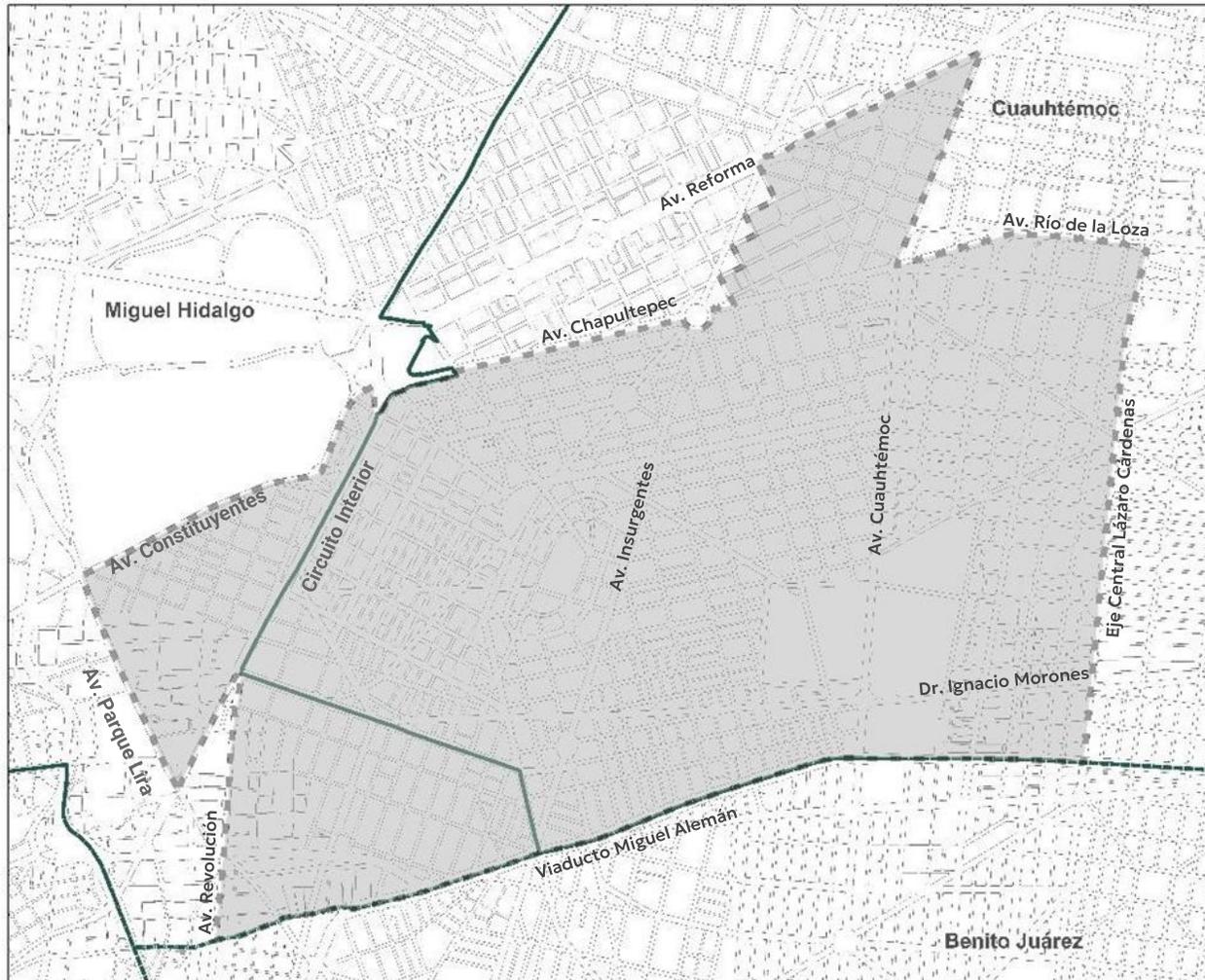
- Escandón I y II Secc.
- San Miguel Chapultepec I y II Secc.

## Polígonos de atención



# Delimitación

## Límite del Plan Maestro



17,376	predios	1,170.55	hectáreas (12,121,390.71 m <sup>2</sup> )
3,501	Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano	910	manzanas

Derivado de los datos obtenidos con anterioridad, se propone generar acciones de intervención correctivas en el polígono conformado por las colonias: **Condesa, Hipódromo Condesa, Hipódromo, Juárez, Roma Norte, Roma Sur, Doctores, Buenos Aires, Escandón y San Miguel Chapultepec.**

# Acciones

## 1 **Gestión democrática y participativa en el territorio**

Implementar políticas y programas en favor de la inclusión, el arraigo comunitario, hospitalidad, abatimiento de las desigualdades y convivencia social con la participación activa y permanente de comunidades locales.

## 2 **Acciones de intervención en Zonas de Tensión Inmobiliaria (ZTI)**

Se combatirá la especulación inmobiliaria y se fomentará la producción de vivienda asequible en las Zonas de Tensión Inmobiliaria, ofreciendo facilidades administrativas a desarrolladoras que edifiquen vivienda de interés social, popular y/o sustentable.

## 3 **Regulación de la Renta en Viviendas de Ocupación Temporal**

Se fortalecerá la Regulación de la Renta de Viviendas de Ocupación Temporales determinando una metodología objetiva y rigurosa con la finalidad de limitar la demanda provocada evitando la sobreoferta.

## 4 **Fortalecimiento de la política social de vivienda**

Se priorizará la producción de vivienda pública en la Ciudad central y en las ZTI, siempre con una vocación asequible y se fomentará la vivienda de interés social y/o popular mediante la emisión de un Acuerdo de facilidades administrativas que acelere los procesos de construcción.

## 5 **Implementación del Programa de Vivienda Pública en Arrendamiento**

Se buscará garantizar el acceso al Programa a los sectores más vulnerados: jóvenes, madres solteras, adultos mayores y trabajadores de la Ciudad central.

# Acciones

**6**

## **Ampliación del Programa de Mejoramiento de Vivienda**

Se hará énfasis en la línea denominada “Vivienda nueva progresiva”, a fin de posibilitar en mayor medida la ampliación de los espacios habitacionales existentes en los barrios populares y la creación de condominios familiares.

**7**

## **Implementar el Programa de arraigo comunitario y de protección y preservación del Patrimonio Cultural**

Se fortalecerá el arraigo social, cultural y territorial de las comunidades en riesgo de desplazamiento, mediante acciones que garanticen su permanencia en los Pueblos y Barrios Originarios.

**8**

## **Creación del Programa especial de estímulos a comercios locales**

Fortalecer la economía barrial, la permanencia de las micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMEs) en las comunidades, a través de programas de capital semilla, créditos a pequeños comercios protegiendo el comercio tradicional barrial,

**9**

## **Creación del Observatorio de Suelo y Vivienda**

Se adecuará el marco jurídico para que el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva administre mecanismos de generación y análisis de datos sobre contratos de arrendamiento, tanto de larga como de corta estancia.

# Proceso de formulación y aprobación del Plan Maestro

1

**Metrópolis** formula el proyecto de **Plan Maestro** avalado por un Perito en Desarrollo Urbano.

2

Se someterá a consulta en coordinación con el **Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva** y la **Secretaría de Atención y Participación Ciudadana**.

3

**Metrópolis** emite un **Acuerdo** e **inscribe** el Plan Maestro.



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**METRÓPOLIS**

