



Toluca de Lerdo, Méx., a 26 de Febrero de 2025.

**CC. DIPUTADAS Y DIPUTADOS INTEGRANTES DE LA MESA DIRECTIVA
DE LA H. LXII LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO.**

P R E S E N T E S

En el ejercicio de las facultades que nos confieren, lo dispuesto por los artículos 57 y 61, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 38 fracción IV, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; y 72 de su Reglamento, los que suscriben, **Diputada Araceli Casasola Salazar y Diputado Omar Ortega Álvarez**, en representación del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática, sometemos a consideración de esta Honorable Asamblea la presente **Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona el Artículo 19 Bis al Capítulo II De Los Programas De Vivienda, de la Ley de Vivienda del Estado de México, en materia de prohibición de arrendamiento, incluyendo el de las plataformas digitales, de inmuebles financiados con inversión pública**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La gentrificación es un proceso de transformación urbana en el que barrios populares o históricamente marginados experimentan una afluencia de población con mayor poder adquisitivo, lo que genera cambios en la infraestructura, los servicios y en el costo de vida.

En México, este fenómeno ha crecido en ciudades como la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, afectando a las comunidades locales y disparando los precios de las rentas, sin embargo, en ciudades mexiquenses el fenómeno no es aislado.

El origen del fenómeno en el país no es nuevo, pero ha cobrado fuerza en los últimos años debido a factores como la inversión inmobiliaria, la llegada de extranjeros con ingresos elevados y la búsqueda de espacios urbanos más atractivos.



“2025. Bicentenario de la Vida Municipal en el Estado de México”.

Con la pandemia de COVID-19, el trabajo remoto se volvió una opción viable para muchas personas, sobre todo extranjeras, lo que provocó que algunas ciudades se convirtieran en destinos atractivos para nómadas digitales que ganan en dólares y pueden pagar rentas más altas que la población local; este proceso ha desplazado a habitantes tradicionales de barrios céntricos y colonias populares, alterando el tejido social de estas zonas.

El aumento de la demanda de vivienda en estas áreas ha generado un alza en los precios de las rentas, lo que lleva a que los propietarios prefieran alquilar a personas con mayores ingresos; como consecuencia, muchos residentes se ven obligados a mudarse a zonas más alejadas, donde el costo de vida es menor, modificando la composición social de diversas colonias.

Las comunidades locales pierden parte de su identidad cuando los negocios tradicionales son sustituidos por cafeterías gourmet, restaurantes caros y tiendas de lujo orientadas a un público con mayor poder adquisitivo. Los mercados y comercios tradicionales tienden a desaparecer, ya que los nuevos habitantes optan por opciones más modernas y costosas, afectando a pequeños comerciantes que no pueden competir con las grandes cadenas.

Otro efecto negativo es el cambio en el acceso a los servicios públicos, pues las mejoras en infraestructura y seguridad no benefician de manera equitativa a todos los habitantes.

La construcción de desarrollos inmobiliarios de lujo incrementa la especulación del suelo, encareciendo aún más la vivienda en la zona; esta revalorización del suelo profundiza la brecha entre los nuevos residentes y los habitantes tradicionales, lo que puede desembocar en conflictos sociales y en un aumento de la desigualdad, encarecimiento de la vida en barrios gentrificados afecta no solo las rentas, sino también otros costos como alimentos, transporte y servicios básicos.

Más de 20 mil pesos una renta en el Valle de Toluca: Calimaya y Metepec, los municipios con costos elevados; su precio aumenta de acuerdo a la inflación.¹ El encabezado de un reciente

¹ [Más de 20 mil pesos una renta en el Valle de Toluca - El Sol de Toluca | Noticias Locales, Policiacas, sobre](#)



“2025. Bicentenario de la Vida Municipal en el Estado de México”.

reportaje de “El Sol de Toluca”, detalla cómo es que las rentas se han vuelto incosteables.

El auge del turismo en barrios tradicionales ha contribuido al fenómeno, especialmente con la proliferación de alquileres temporales a través de plataformas como Airbnb, lo que reduce la oferta de vivienda para los locales.

Estos servicios, diseñados inicialmente para facilitar estancias cortas a turistas, han transformado radicalmente el mercado inmobiliario en diversas ciudades. El problema se agrava cuando viviendas de interés social, destinadas a personas de bajos ingresos, son utilizadas para este tipo de renta, reduciendo la disponibilidad de vivienda asequible y contribuyendo a la expulsión de los residentes locales.

El aumento en el costo de las rentas es una de las principales problemáticas. Con la alta demanda de alquileres temporales, los propietarios prefieren rentar sus inmuebles a turistas o a trabajadores remotos en lugar de a residentes locales. Como resultado, los precios de las rentas a largo plazo suben y se vuelven inaccesibles para muchas personas.

Otro impacto es la reducción en la oferta de vivienda para la población local. En zonas turísticas o en barrios céntricos, muchas unidades habitacionales dejan de estar disponibles para los residentes, ya que los propietarios las destinan exclusivamente a Airbnb. Esto genera un déficit de vivienda y obliga a muchas familias a buscar opciones más alejadas de sus lugares de trabajo o de sus redes de apoyo.

En el caso de las viviendas de interés social, el problema se agrava aún más. Estas viviendas fueron construidas con subsidios e inversión pública para garantizar el acceso a una vivienda digna a personas de bajos recursos. Sin embargo, muchos propietarios han convertido estos espacios en alojamientos para turistas o nómadas digitales en busca de rentas más lucrativas. En lugar de cumplir con su propósito social, estas viviendas se han integrado al mercado de alquileres temporales, beneficiando únicamente a los propietarios e inversionistas.



“2025. Bicentenario de la Vida Municipal en el Estado de México”.

Los residentes desplazados enfrentan grandes dificultades para encontrar viviendas accesibles en otras zonas, lo que en ocasiones provoca condiciones de hacinamiento o un deterioro en la calidad de vida.

En respuesta, han surgido iniciativas de resistencia comunitaria en las que vecinos organizados protestan contra nuevos desarrollos inmobiliarios y buscan proteger el patrimonio de sus barrios.

La regulación del mercado de viviendas temporales es fundamental para garantizar el acceso a la vivienda para los residentes locales, frenar la especulación inmobiliaria y preservar el tejido social de las comunidades. Además, promover la vivienda de interés social es una estrategia clave para garantizar que las personas de bajos ingresos puedan acceder a un hogar digno sin ser desplazadas por el mercado de alquileres turísticos.

Entre los principales beneficios de regular el mercado de viviendas temporales se encuentra la protección del derecho a la vivienda. Al implementar regulaciones, se evita que viviendas destinadas a ser hogares permanentes sean convertidas en alojamientos para turistas, garantizando que la oferta de vivienda para la población local no se reduzca artificialmente y manteniendo precios más accesibles.

Otro aspecto importante es el control de los precios de renta. En muchas ciudades, el aumento en la demanda de Airbnb ha llevado a un incremento en las rentas, haciendo que sean inasequibles para los habitantes originales.

La preservación del tejido social también es un factor clave. La llegada masiva de turistas y nómadas digitales a barrios residenciales ha debilitado las relaciones entre vecinos y ha cambiado la dinámica de las comunidades. Regular este mercado ayuda a que los barrios conserven su identidad y eviten el desplazamiento de sus habitantes tradicionales.

En el Grupo Parlamentario del PRD tenemos claridad acerca de que el Estado es el responsable de garantizar que las y los mexiquenses gocen y ejerciten plenamente su derecho a una vivienda digna y decorosa; a lo largo del tiempo, el Partido de la Revolución



“2025. Bicentenario de la Vida Municipal en el Estado de México”.

Democrática ha pugnado porque el tema atraiga la importancia necesaria y se reconozca dentro de nuestro marco jurídico. Sin embargo, reconocemos que nos encontramos inmersos en un contexto dinámico y que, por tanto, estamos obligados legislar de acuerdo a las necesidades que el tiempo actual nos exige.

Las herramientas digitales que hoy en día tenemos a nuestro alcance deben buscar ser utilizadas en nuestro favor, por eso, resulta necesario regularlas; las plataformas utilizadas para el arrendamiento de inmuebles son de mucha utilidad, empero, han permitido afianzar el lucro y el beneficio particular, por supuesto, del colectivo.

Es preciso aclarar que no estamos en desacuerdo sobre el libre ejercicio sobre el destino de la propiedad privada de cada individuo, pero es menester fijar algunas reglas de actuación sobre los inmuebles que fueron contruidos a partir de la inversión pública, por lo que nos permitimos presentar el siguiente producto legislativo con el objeto de restringir que la vivienda que es producto de una inversión social pública no se pueda dedicar al negocio de la renta digital, ya que ya hay una inversión pública para un bien social en ese caso, esperando que sea estudiada y aprobada en sus términos.

A T E N T A M E N T E

GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA

DIP. ARACELI CASASOLA SALAZAR

DIP. OMAR ORTEGA ÁLVAREZ



"2025. Bicentenario de la Vida Municipal en el Estado de México".

DECRETO NÚMERO: _____

LA H. "LXII" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO DECRETA:

ARTÍCULO ÚNICO.- Se adiciona el Artículo 19 Bis al Capítulo II De Los Programas De Vivienda, de la Ley de Vivienda del Estado de México, para quedar como sigue:

Artículo 19 Bis.- Para el uso y ocupación de los inmuebles en los programas de vivienda de carácter popular, social y en arrendamiento, se establecerá expresamente que no podrán ser destinados para fines distintos al objetivo del programa; entre otros, no podrán ser utilizados para los esquemas de estancia turística eventual, vivienda temporal o cualquier otro que tenga como objetivo el lucro del inmueble, incluyendo el arrendamiento a través de plataformas digitales.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente decreto en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

SEGUNDO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

Dado en el Palacio del Poder Legislativo en Toluca de Lerdo, Estado de México a los ____ días del mes de febrero del año dos mil veinticinco.