



Informe Especial Sobre
Derechos Humanos y Gentrificación.
México 2026: el año del Mundial de Fútbol

Ciudad de México, a 8 de junio del 2026

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Dra. Edna Elena Vega Rangel

Titular del Instituto Nacional de Estadística y Geografía

Dra. Graciela Márquez Colín

Jefa de Gobierno de la Ciudad de México

Licda. Clara Marina Brugada Molina

Gobernador del Estado de Jalisco

Lic. Jesús Pablo Lemus Navarro

Gobernador del Estado de Nuevo León

Dr. Samuel Alejandro García Sepúlveda

Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México

Esp. María Dolores González Saravia Calderón

Presidenta

Comisión Estatal de Derechos Humanos Jalisco

Licda. Luz del Carmen Godinez González

Presidenta

Comisión Estatal de Derechos Humanos de Nuevo León

Dra. Olga Susana Méndez Arellano

Presidenta

AUTORIDADES DE LA CNDH

Presidenta

Mtra. Ma. del Rosario Piedra Ibarra

Secretario Ejecutivo

Lic. Francisco Estrada Correa

Directora General Encargada del Despacho de la Sexta Visitaduría General

Dra. Teresa Guadalupe Reyes Sahagún

Coordinación del Informe Especial Dirección General del Programa DESCA

Lcda. Xasni Pliego Granillo

Índice

SIGLAS Y ACRÓNIMOS	5
I. PRESENTACIÓN	6
II. METODOLOGÍA	9
III. ANTECEDENTES	11
III.1. Marco Conceptual.	11
III.1.1. ¿Qué es Gentrificación?.....	11
III.2. Marco Jurídico.	17
III.2.1 Normatividad Internacional	17
III.2.2 Normatividad Nacional.....	18
III.2.3 Normatividad e instrumentos Estatales de las Ciudades sede	20
III.3 Contexto	21
III.3.1. 2026: Guerras o Mundial.....	21
III.3.2. El fenómeno del fútbol.....	24
III.3.3. México y el Mundial	29
IV. ACCIONES DESDE LA CNDH.....	31
V. HECHOS Y FACTORES DE RIESGO	33
V.1. La vivienda como activo financiero, el derecho a la ciudad y el derecho al arraigo	33
V.1.1. La vivienda como mercancía: ruptura con la función social del territorio	34
V.1.2. Habitar no es solo tener un techo	36
V.1.3. La ciudad que expulsa a sus constructores.....	38
V.2. Gentrificación, turistificación y patrimonialización en México.....	39
V.2.1. La lógica del capital sobre el territorio	39
V.2.2. El Mundial como acelerador.	41
V.2.3. Género, raza y territorio: quiénes son despojados primero.....	43
V.3. Cien años de lucha y las alternativas que existen	45
V.3.1. La memoria no es nostalgia: es herramienta	45
V.3.2. El cooperativismo de vivienda: no es utopía, es obra concluida	48
V.4. Los procesos de gentrificación en las ciudades sede	50
V.4.1. Ciudad de México	50
V.4.2. Guadalajara	52
V.4.3. Monterrey.....	54
V.4.4. Posturas institucionales	55
V.4.5. Las comunidades.	57
VI. CONCLUSIONES	58
VII. Sugerencias de Buenas Prácticas.....	60
VIII. REFERENCIAS	63

Siglas y Acrónimos

CNDH	Comisión Nacional de los Derechos Humanos
DESC	Derechos Económicos, Sociales y Culturales
FIFA	Fédération Internationale de Football Association (Federación Internacional de Fútbol Asociación)
FIBRAS	Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces
INVI	Instituto de Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México
PIDESC	Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
UPREZ	Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata

I. Presentación

En medio de un mundo inmerso en el modelo neoliberal y lastimado por conflictos armados en distintos puntos de nuestro planeta, México vive tiempos de transformación y genera procesos de recomposición sobre las prioridades nacionales: la soberanía nacional, el servicio al pueblo, la construcción de la justicia y el respeto a las libertades.

La Comisión Nacional de los Derechos Humanos (CNDH) no es ajena a estas dinámicas complejas en los ámbitos internacional y nacional. Por el contrario, debe trabajar todos los días en una realidad dinámica y cambiante que se refleja en las tareas de protección, defensa y promoción de los derechos humanos. La convicción de ese ejercicio nos ayuda a transitar desde un organismo autónomo del Estado Mexicano con atribuciones limitadas para proteger a las personas (como fue diseñado en su inicio), hasta convertirse en una verdadera Defensoría Nacional de los Derechos del Pueblo, utilizando para ello a los derechos humanos como un buen instrumento para trabajar por el bienestar y la paz para nuestro pueblo y los pueblos del mundo por ser inherentes, irrenunciables, imprescriptibles, integrales, universales, interdependientes, indivisibles, dinámicos y progresivos.

La CNDH en su labor, también trabaja en tareas de promoción de los derechos humanos y en la prevención de posibles violaciones a los mismos; en ese sentido es que se elaboran los Informes Especiales, que son en términos generales, documentos que analizan problemáticas que pueden propiciar vulneraciones a los derechos humanos y como tales, son instrumentos para visibilizar y denunciar abusos, prevenir circunstancias de riesgo, y aportar elementos útiles para la elaboración de políticas públicas.

Las dinámicas poblacionales y sociales, como la gentrificación, suelen ser movimientos de mediano y largo plazo, pero no están exentos de coyunturas que las aceleran o ralentizan, como las catástrofes ambientales, los conflictos armados, violencias locales, luchas sociales y presiones económicas y modernizadoras. De estas últimas, un fenómeno internacional como el Mundial FIFA 2026, por la ola turística que genera, suele acelerar procesos que trastocan de diversas formas la vida de barrios, colonias y comunidades.

En 2026, México se convirtió en el único país del mundo que ha realizado por tercera vez un Mundial de fútbol y la FIFA inauguró por tercera vez en su historia, un mundial en el estadio Azteca, rebautizado por la FIFA como estadio Ciudad de México. Este evento, además de ser una fiesta del deporte mundial y una impresionante ventana turística nacional con repercusiones económicas internacionales, también tuvo implicaciones en las historias de las personas, familias y comunidades que viven en determinadas zonas de las ciudades en las que se desarrolló el mundial y que son, además, las ciudades más pobladas de nuestro país, centro de las tres zonas metropolitanas más dinámicas y complejas: la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey.

Existe una posibilidad clara de que con el fenómeno de la gentrificación (que con frecuencia desemboca en fenómenos de turistificación) en la coyuntura de un Mundial de Fútbol, se generen dinámicas que puedan derivar en afectaciones al ejercicio de los derechos humanos. Sin embargo, también se abre la oportunidad de diseñar políticas públicas para atender los problemas de acceso a la vivienda, políticas de turismo sustentables, movilidad, entre otros; que incluyan procesos efectivos de gobernanza y participación de la ciudadanía, que pudieran llevar a reconocer nuevos derechos.

Por lo anterior, la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, con fundamento en los artículos 1° párrafos primero, segundo, tercero y quinto y 4° de la Constitución

Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el artículo 174 del Reglamento Interno de la Comisión Nacional de Derechos Humanos y de conformidad con el PAT 2026 y el PEI 2024-2029, presenta a la opinión pública y a las autoridades el *Informe Especial sobre Derechos Humanos y Gentrificación: México 2026: el año del Mundial de Fútbol*.

II. Metodología

El presente informe analiza los posibles efectos de la Copa Mundial de la FIFA 2026 que se celebró este año en México, respecto a fenómenos como la gentrificación, turistificación y el desplazamiento inherente a ellos. Se desarrolla un análisis sobre los posibles impactos del evento en el ámbito económico y social del país, abordando aspectos de movilidad y seguridad pública. Para ello es necesario añadir también, así sea de manera somera, el contexto internacional en el que este evento tuvo lugar.

Una vez que el gobierno de México adquirió el compromiso de ser anfitrión del Mundial de Fútbol, junto con Estados Unidos y Canadá, desplegó algunas acciones de inversión en infraestructura y programas (en particular “México Social 2026”). Se analizan dichos programas e inversiones bajo la óptica de cuestionar la lógica mercantil del evento, en particular respecto a la gentrificación y turistificación, pero no exclusivamente.

Como parte de la revisión documental se identificaron algunos patrones que han generado problemáticas en torno a las sedes del evento: encarecimiento de la vivienda, del agua y desplazamientos urbanos. Así como afectaciones a grupos históricamente excluidos como personas adultas mayores, personas trabajadoras no asalariadas y personas trabajadoras sexuales.

Por último, se analizan algunas problemáticas en torno al desarrollo del Mundial con base en el eje temático de este informe, la gentrificación y turistificación, pero tienen que añadirse los posibles riesgos para los derechos humanos de las personas, como los desalojos, trata de personas, discriminación y violencia.

Por tanto, por su carácter coyuntural, la metodología utilizada fue la revisión documental de la gentrificación como categoría teórica a analizar, pero también de fuentes hemerográficas y de redes sociales que dieron cuenta de los sucesos en curso

relacionados con el tema que nos ocupa y en una dinámica cada vez más acelerada conforme se acercó el evento.

Respecto a la gentrificación, se utilizaron los resultados del foro organizado por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos denominado: “No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA!” llevado a cabo los días 4, 5, 11 y 12 de agosto de 2025 y en el cual participaron diversas personas especialistas en la materia, instituciones del Gobierno de México y de la Ciudad de México, así como organizaciones sociales y de la sociedad civil. Las opiniones, cuestionamientos y propuestas que se vertieron, también han sido un importante aporte a este Informe.

De esas participaciones surgió la posibilidad de realizar una interesante entrevista a un dirigente del Movimiento Urbano Popular, que, siendo un movimiento con más de cuatro décadas de actividad constante entre la población más pobre de la Ciudad de México y otras zonas urbanas del país, ha trabajado no sólo por el derecho a la vivienda, sino por el reconocimiento del derecho a la ciudad y al hábitat desde una perspectiva integral.

Esperamos que este informe coadyuve a reforzar aquellas prácticas de Estado que eviten la vulneración de los derechos humanos desde una perspectiva de prevención en aras de una sociedad más justa, libre, igualitaria y respetuosa de la dignidad humana.

III. Antecedentes

III.1. Marco Conceptual.

III.1.1. ¿Qué es Gentrificación?

La Gentrificación es un proceso complejo que se caracteriza no sólo por la expulsión de personas o grupos sociales de determinadas zonas urbanas, sino también por el desplazamiento real y simbólico de prácticas, saberes y tradiciones. Esta transformación del espacio urbano conlleva una pérdida de identidad cultural y la banalización del patrimonio (Cañada & Murray, 2019) inherente a esos grupos sociales.

Se trata de un fenómeno que no se genera de manera natural o casual, sino que es inmanente a prácticas estructurales del capitalismo en general, cuya lógica es la constante acumulación de riqueza, y del modelo neoliberal en particular, que exige la desregulación y mercantilización de la ciudad. Bajo esta lógica, los grandes capitales encuentran en la especulación inmobiliaria, una fuente de plusvalor altamente redituable, focalizada en determinadas zonas de las ciudades, preferentemente céntricas.

La justificación de estas prácticas estructurales del Estado y del mercado inmobiliario alude siempre a propósitos legítimos de mejoramiento urbano y a la regeneración de ciertas zonas para revitalizar su habitabilidad y tejido social. El problema radica en que su resultado neto termina siendo el encarecimiento del costo de la vivienda a costa del derecho humano a la misma de los grupos menos favorecidos.

A estos procesos se añaden también, como parte de su carácter específico, prácticas y políticas del Estado orientadas a favorecer esos mecanismos gentrificadores. Se trata pues de un mecanismo de gestión urbana neoliberal en el que

confluyen grupos de interés económico y políticas públicas explícitas que atraen a clases sociales con mayores ingresos que los habitantes originarios de esas zonas.

El concepto “gentrificación” fue acuñado en 1964 por la socióloga Ruth Glass (1964), quien documentó este fenómeno en el barrio de Islington, Londres. En este distrito obrero, de viviendas modestas, comenzó un proceso de adquisición de inmuebles deteriorados para rehabilitarlos y con ello aumentar su valor de renta o venta. Los compradores eran los “*gentry*” (alta burguesía o la clase media con capacidad de compra), lo que fue desplazando gradualmente a los residentes originales de la clase trabajadora. La autora advirtió que también este fenómeno comenzó a expandirse de un distrito obrero a otro hasta que la mayoría de los ocupantes originales de la clase trabajadora fueron desplazados y todo el carácter social del distrito cambió.

Al tratarse de un fenómeno profundamente ligado al mercado inmobiliario, las causas de la gentrificación suelen explicarse desde dos vertientes: el de la oferta, propuesta por Neil Smith (1996/2012) y el de la demanda, expuesto por David Ley (1980). En el primer caso, se explica por las oportunidades de inversión de capital que se generan por el diferencial de rentas en barrios empobrecidos cuyo valor de suelo cae, respecto al valor potencial que adquiriría con las inversiones pertinentes e incluso el valor que alcanzarían con inversiones en inmuebles y servicios de lujo. Estos factores atraerían a inversionistas cada vez más grandes con capacidad de explotar esas oportunidades y con la influencia suficiente para, incluso, inducir decisiones de Estado al respecto. Lo que generaría toda una rama específica de inversión para el capital que ya no podría estar circunscrito a unos cuantos barrios obreros de Londres, sino que podría abarcar el mundo entero (Smith, 2015, págs. 245-272).

Hay, empero, teorías que ponen el énfasis del lado de la demanda, con el surgimiento de clases medias intelectualizadas, profesionales del sector servicios y

artistas que comenzaron a optar por vivir en los centros urbanos, cerca de los centros de trabajo distintos al fabril y en donde la oferta cultural es mayor.

Los procesos concretos de gentrificación, por supuesto, pueden combinar en diversa medida factores de ambos tipos, e incluso de muchos otros, como el surgimiento de desarrollos inmobiliarios modernos que desplazan población rural o pueblos originarios en zonas que no estaban previamente urbanizadas pero que presentan procesos de expulsión similares. En cualquier caso, la gentrificación reviste diversas características específicas que es necesario puntualizar:

La zona sufre una desinversión en infraestructura urbana y en capital social como parte de políticas neoliberales en las que participan gobiernos, agentes inmobiliarios y entidades financieras (Harvey, 2007), lo que va generando una oportunidad de compra inmobiliaria para inversionistas ante la disminución de valor. Este mecanismo suele operar a través del “*rent gap*” (diferencial de renta), que es la disparidad entre la renta actual del suelo y la que podría obtenerse tras una remodelación rentable, dándose pues un abandono del Estado previo a la apropiación privada del suelo para dar paso a inversiones públicas y privadas paulatinas que elevan considerablemente los precios de renta o adquisición de viviendas.

Así, comienzan a llegar nuevos grupos sociales de mayores ingresos, los cuales introducen estilos de vida y consumo distintivos que rompen con prácticas culturales de la zona.

El paisaje urbano también sufre cambios con la creación de nuevas infraestructuras viales, comerciales, culturales, educativas, etcétera, que sustituyen también establecimientos y lugares de convivencia social por otros de acceso más restringido.

El efecto clave de los elementos anteriores es el desplazamiento o expulsión de grupos sociales de ingresos bajos. Este proceso no es lineal sino complejo y puede expresarse en un periodo temporal de combinación social en la zona o por un proceso de expulsión acelerado, por vías directas o indirectas. Lo que conculca el derecho humano a la vivienda de las poblaciones desplazadas.

Las expulsiones directas se producen por presión económica cuando el aumento drástico de las rentas las hace inaccesibles para los residentes originales o cuando hay una serie de intervenciones físicas que los afectan, como la expulsión por parte de las autoridades del comercio ambulante o la desocupación forzosa de edificios dañados. También se dan casos de expulsión por expropiación de viviendas a favor de infraestructura para la zona por parte del Estado.

Las expulsiones indirectas pueden ser procesos menos evidentes, pero con consecuencias similares. Como la presión psicológica que sufren residentes originales al ver los cambios en el entorno que los haga sentir que ya no pertenecen al lugar o el encarecimiento a la entrada de habitantes a ciertos barrios a los que tradicionalmente se hubieran ido a vivir en años anteriores.

Son frecuentes los casos de desplazamiento donde un inmueble con muchas viviendas, un edificio de departamentos, por ejemplo, se va vaciando por el aumento paulatino de las rentas en un periodo que puede abarcar algunos años. Cuando se va el último residente, el edificio es transformado, incluso demolido, para dar lugar a una nueva construcción que permita maximizar la rentabilidad del suelo.

En cualquier caso, el desplazamiento implica también formas de violencia simbólica. Es decir, la expulsión de prácticas, saberes y subjetividades populares del espacio social. Los nuevos estilos de vida de las clases con mayores recursos económicos suelen no coincidir con los elementos identitarios del barrio al que llegan,

dándose un choque cultural en el que termina imponiéndose el que llega con la gentrificación.

En síntesis, la gentrificación es un concepto que nació para describir una anomalía local de los años sesenta, cuando la bautizó Ruth Glass, pero que pasó a convertirse en el nombre de una estrategia urbana global de carácter neoliberal que, a pesar de sus efectos devastadores en el derecho a la vivienda, suele revestirse de una imagen de mejoramiento urbano o de revitalización urbana y cuyo objetivo final es la extracción profunda e intensiva de plusvalor.

III.1.2.1. Fenómenos derivados de la Gentrificación.

La turistificación puede entenderse como una de las formas en que desemboca la gentrificación en la medida en que implica también el desplazamiento de residentes de determinadas zonas hacia la periferia. Sin embargo, estos no son sustituidos por nuevos residentes con mayor poder económico, dado que se trata de turistas, visitantes temporales que (Delgadillo, 2015), a su vez, pueden tener un origen heterogéneo respecto a su estrato social, cultural, hábitos de consumo, etcétera. Lo cual tiene efectos claramente diferenciados de la gentrificación (Hiernaux, 2014).

El concepto fue acuñado más recientemente por diversos autores que daban cuenta de cómo el crecimiento del turismo a nivel mundial, de la mano del neoliberalismo que, entre otras cosas, se oponía a cualquier regulación estatal de esta actividad para dejarse al aparente libre juego de las fuerzas del mercado (así tuviera consecuencias negativas en la población, las zonas urbanas o en el medio ambiente), iba también reconfigurando zonas urbanas y sus dinámicas de habitabilidad.

En otras palabras, impulsadas por plataformas cuyo ejemplo paradigmático es Airbnb, las viviendas comenzaron a transformarse en un activo comercial de distinto

tipo al de la vivienda para renta o venta, para convertirse en viviendas de alquiler de corto plazo para turistas (Economistas sin Fronteras, 2025).

En algunos casos, el desplazamiento de la población de zonas turistificadas se da por el deterioro en sus condiciones de vida generado por la presencia de los turistas: mayor cantidad de basura, prácticas de diversión alejadas de los hábitos culturales y de consumo de la zona. Los comercios de bienes de consumo cotidiano, como una carnicería o una zapatería, en ocasiones ya reconvertidos por la gentrificación, terminan siendo sustituidos por locales de comida rápida, bares, boutiques para turistas y negocios similares que ya no cubren las necesidades cotidianas de los habitantes. Algunos autores hablan incluso de una “disneyficación” (Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, 2022). Esto a su vez genera una oferta laboral de trabajos de baja especialización (meseros, personal de limpieza, guías, etcétera) con salarios precarizados y plazas de trabajo que, por su intermitencia, no ofrecen seguridad laboral.

En cualquier caso, la turistificación despoja a las viviendas de su función original, para convertirla en un activo clave del extractivismo mercantil basado en el turismo. Como ya se mencionó, en este proceso juegan un papel relevante tanto las políticas públicas impulsadas por el Estado, como la promoción turística de ciertas zonas o por omisión en la regulación de las plataformas, como también tienen un papel protagónico los capitales privados que pasan de impulsar procesos de gentrificación, a ser multipropietarios para alquileres de corto plazo e incluso los fondos buitres que impulsan estos y otros procesos especulativos.

De hecho, para algunos investigadores, neoliberalismo y turistificación son dos fenómenos interrelacionados estructuralmente. En la medida en que el neoliberalismo es un programa político-económico de carácter global que, a través de la desregulación estatal, la privatización de bienes públicos y mercantilización intensa busca dar salidas a las contradicciones del capitalismo y crisis periódicas acelerando sus ciclos y

buscando resquicios de realización y acumulación. “De esta manera, la política turística ha sido progresivamente neoliberalizada en muchos lugares, mientras que, a su vez, el desarrollo turístico ha servido como un componente clave de la neoliberalización en general, jugando así un papel relevante en la consolidación de una sola economía integrada a nivel mundial.” (Castañeda & Murray, 2019, pág. 41)

Bajo estas circunstancias, que se desarrollan con sus respectivas particularidades en todo el mundo, un evento como el Mundial de Fútbol tiene un efecto acelerador de procesos sociales diversos, de un alcance mucho más allá del calendario deportivo, toda vez que genera inversiones privadas, políticas públicas y reacciones sociales.

III.2. Marco Jurídico.

El presente apartado da cuenta del marco jurídico y los instrumentos regulatorios que protegen el derecho a la vivienda, el derecho a la ciudad y el arraigo de los habitantes frente a las presiones inmobiliarias y los procesos de desplazamiento que ha detonado, o agudizado, la organización de la Copa Mundial de la FIFA 2026 en territorio mexicano.

III.2.1 Normatividad Internacional

- ***Derecho a la Vivienda Adecuada***

La Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948) y el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconocen el derecho a una vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida suficiente. Ambos instrumentos obligan a los Estados parte a adoptar medidas legislativas, presupuestales y programáticas orientadas a su realización progresiva, sin admitir retrocesos.

- *Observación General No. 4 (1991)*

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU desarrolló los criterios que hacen de una vivienda algo realmente adecuado. No basta con cuatro paredes: la norma exige infraestructura básica, gastos acordes al ingreso familiar, condiciones de habitabilidad, adecuación cultural y de manera particular, seguridad jurídica en la tenencia que resguarde a las personas frente al desalojo forzoso. La Nueva Agenda Urbana (Hábitat III, 2016) retoma esta perspectiva y la proyecta hacia los procesos de desarrollo urbano sostenible.

- El Derecho a la Ciudad

Se trata de un derecho de carácter colectivo: la facultad de todos los habitantes actuales y futuros, permanentes y temporales de habitar, usar, gobernar y transformar la ciudad en condiciones de justicia y democracia. Su ejercicio real exige combatir la discriminación socioespacial y hacer prevalecer la función social de la tierra y la propiedad sobre los intereses puramente especulativos.

III.2.2 Normatividad Nacional

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes secundarias conforman el piso legal sobre el que descansa la obligación del Estado de garantizar acceso a la vivienda digna, regular el uso del suelo y proteger a los habitantes frente a desalojos arbitrarios.

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM)**

- **Artículo 4º.** Dispone que toda persona y familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y que el Estado proveerá los instrumentos y apoyos necesarios para hacerlo efectivo. La reforma constitucional de diciembre de 2024 actualizó esta redacción para incorporar el estándar de "vivienda adecuada" del derecho internacional, asumiendo como parámetro

de cumplimiento los siete elementos establecidos en la Observación General No. 4 de la ONU.

- **Artículo 27°.** Faculta al Estado para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y para establecer las **provisiones**, usos, reservas y destinos de tierras necesarios para ordenar los asentamientos humanos. Es el fundamento constitucional de la función social de la propiedad.

- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU):**

Norma de orden público e interés social que fija los principios y herramientas para planear y regular los asentamientos en el territorio nacional con respeto pleno a los derechos humanos. Establece la concurrencia obligatoria entre la Federación, los estados y los municipios en la planeación urbana, y reconoce expresamente los principios de derecho a la ciudad y de función social de la propiedad como ejes del ordenamiento territorial.

- **Ley de Vivienda**

Reglamentaria del artículo 4° constitucional, entiende la vivienda como instrumento de desarrollo social y territorial. Regula las políticas, programas y mecanismos de apoyo para que toda persona pueda ejercer este derecho, con atención prioritaria a los grupos en situación de vulnerabilidad.

- **Criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN)**

Mediante la Tesis aislada CXLVIII/2014 de la Primera Sala, la SCJN estableció que el derecho a la vivienda digna debe interpretarse de forma amplia y en armonía con los tratados internacionales, de modo que el Estado queda

obligado a implementar medidas jurídicas y administrativas concretas para sancionar la insalubridad y garantizar condiciones mínimas de habitabilidad. Este criterio eleva el umbral de exigibilidad del derecho más allá de su carácter meramente programático.

III.2.3 Normatividad e instrumentos Estatales de las Ciudades sede

La regulación frente a la turistificación, la especulación de suelo y el desplazamiento de cara al Mundial 2026 dependió, en buena medida, del ordenamiento de cada sede. Los marcos locales presentan diferencias importantes tanto en su alcance como en los instrumentos disponibles.

- **Ciudad de México (CDMX)**

- **Constitución Política de la CDMX.** Concibe a la ciudad como un espacio que pertenece a sus habitantes. Su texto reconoce la función social de la **propiedad** y del suelo como principio rector, por encima de los intereses mercantiles, y establece al gobierno local como garante activo del derecho a la ciudad y del arraigo vecinal.
- **El Derecho al Arraigo y el Bando 1.** En respuesta a las movilizaciones de 2025 derivadas, en parte, de los procesos de turistificación vinculados al Mundial, el gobierno de la Ciudad de México promulgó el "Bando 1: Por una Ciudad Habitable y Asequible con Identidad y Arraigo Local". Su propósito central es proteger a los habitantes de los barrios frente a la expulsión y mitigar los efectos de la gentrificación mediante instrumentos de intervención en el mercado de vivienda y suelo.
- **Instrumentos Inquilinarios.** En el marco del Bando 1, se creó la Defensoría Inquilinaria, se impulsó la propuesta de Ley de Rentas Justas y Asequibles, y el Congreso local aprobó normativa para regular el alquiler turístico de corto

plazo, buscando frenar la conversión masiva de vivienda habitacional en oferta para plataformas digitales.

- **Jalisco (Guadalajara)**

- **Constitución Política del Estado de Jalisco.** El artículo 4° establece que toda **persona** tiene derecho a una vivienda digna y adecuada, en armonía con los tratados internacionales. El texto constitucional reconoce también el derecho a la movilidad en condiciones de calidad, sostenibilidad e inclusión, elemento que guarda relación directa con los procesos de segregación territorial que el desplazamiento periférico de habitantes genera en las zonas metropolitanas.

- **Nuevo León (Monterrey)**

- **Constitución Política del Estado de Nuevo León.** En el artículo 49 se establece que adopta los principios del Estado social, salvaguarda a las poblaciones en situación de vulnerabilidad y establece mandatos de movilidad sustentable, eficiente e incluyente, con prioridad para los desplazamientos peatonales y el transporte colectivo.

III.3 Contexto

III.3.1. 2026: Guerras o Mundial

El Mundial FIFA es el evento deportivo que más atención mediática adquiere en todo el mundo. Supera con creces a los Juegos Olímpicos, que también se celebran cada cuatro años. Llega a paralizar países enteros cuando un equipo disputa un partido crucial hacia la copa del mundo y, a veces, con menos de eso. El fútbol es un fenómeno en sí mismo. La audiencia estimada para el Mundial de Fútbol 2022 fue de 5,000

millones de personas para todo el torneo y la final fue vista por aproximadamente 1,500 millones de personas (Fédération Internationale de Football Association, 2023).

Sin embargo, este 2026, los titulares periodísticos sobre “el Mundial”, como se le dice coloquialmente a esta justa deportiva, tuvieron que competir contra otro evento que también tiene al mundo en vilo, pero por razones negativas: la guerra o, mejor dicho, las guerras.

2026 inició como un año con muchos conflictos en curso y en apenas sus primeros meses, al momento de escribir este informe, se han sumado algunos más, incluso con el potencial de convertirse en conflictos globales. Son momentos muy delicados para la paz y la seguridad mundial en un año que, se supone, debería ser de atención deportiva.

Los conflictos bélicos en curso en lo que va del año, enlistados sin orden específico ni exhaustividad, son:

- En Europa: la guerra de Rusia contra Ucrania.
- En África: guerra civil en Sudán y diversos conflictos en Somalia, Etiopía, el Congo, Mali, Burkina Faso y Níger.
- En Asia: Conflicto de Israel contra Gaza, Líbano, Yemen y Siria; conflicto fronterizo entre Pakistán y Afganistán; guerra civil en Myanmar.
- Conflicto intercontinental: Amago de invasión a Groenlandia; guerra de Estados Unidos e Israel contra Irán.

A esto debe añadirse que Estados Unidos, bajo el argumento de guerra contra el narcotráfico y amenazas a su seguridad nacional, amaga con atacar Cuba y otros países de América Latina. El mundo está, entonces, en tensión bélica constante o conflictos abiertos.

A su vez, a la lista anterior hay que añadir los conflictos, violencia e incertidumbre que se ha generado en el interior de los Estados Unidos, en particular por las políticas de deportación masiva de migrantes indocumentados implementadas por el Servicio de Inmigración y Control de Aduanas (ICE, por sus siglas en inglés) que incluso les ha arrebatado la vida a ciudadanos estadounidenses, lo que genera un clima incierto para los turistas que acudirán a los partidos de fútbol en ese país.

El actual panorama internacional ofrece una valiosa oportunidad para que el deporte se consolide como un mecanismo de mediación, inclusión y reconciliación, transformando escenarios complejos en plataformas de entendimiento mutuo. Ante los desafíos globales, resulta fundamental priorizar la sana convivencia, el respeto mutuo y la protección de los derechos humanos de todas las personas, deben ser guías que permiten reafirmar el valor de la no discriminación y en la igualdad en eventos deportivos de gran magnitud.

Para asegurar este propósito, las autoridades deben priorizar el desarrollo de estrategias preventivas de seguridad, campañas de concientización y protocolos de hospitalidad. Con estas medidas, los países anfitriones deben mitigar proactivamente cualquier expresión de intolerancia, proteger los derechos de la afición y asegurar que el respeto a la dignidad humana sea el eje central de cada encuentro. Estas acciones conjuntas salvaguardan la integridad de turistas y asistentes, garantizando que la diversidad cultural enriquezca la experiencia deportiva como un espacio libre de violencia.

En este contexto, el Mundial de Fútbol FIFA 2026 en Canadá, Estados Unidos y México se presentó como un valioso escenario global para proyectar un mensaje de unidad y cohesión social. La atención global durante el torneo permitirá demostrar que la sana competencia, el juego limpio y el diálogo intercultural son las vías idóneas para superar diferencias de manera constructiva. Al situar la convivencia armónica en el

centro de la agenda, el Mundial puede consolidarse como un puente que reafirma y promueve activamente el derecho humano a la paz.

III.3.2. El fenómeno del fútbol

Desde su creación en Inglaterra en el año 1863, el fútbol ha sido el deporte más popular en el planeta y la razón es lo simple de su naturaleza, pues basta que exista un pequeño grupo de personas, una pelota, balón o algún objeto que tenga la similitud o haga las veces de éste y marcas en el suelo semejando dos porterías, para que pueda disputarse un juego de fútbol en su expresión más básica, natural e inmediata. Es pues una competencia que, a pesar de ser en equipo, puede jugarse con muy pocos elementos fáciles de conseguir e implementar (Store Futbol, s.f.).

Su rápida evolución al fenómeno que es hoy en día no tiene, por supuesto, una motivación deportiva, sino de negocios. El fútbol es el espectáculo-negocio por excelencia, por encima de cualquier otro deporte profesional y como tal, va ligado a intereses corporativos de la FIFA, que comercializa los torneos que organiza, los grandes medios de comunicación, que transmiten los juegos, y de una multitud de empresas como anunciantes y/o proveedoras de artículos relacionados de todo tipo, muchas de ellas de carácter global. Se calcula que el fútbol es una industria valorada en más de 59 mil millones de dólares para 2025, considerando transmisiones, patrocinios, comercialización de jugadores, venta de artículos y, por supuesto, entradas a los estadios.

La FIFA (*Federation Internationale de Football Association*) es la institución rectora del fútbol a nivel mundial. Se creó en París, Francia en el año 1904 y en la actualidad tiene más países afiliados (211) que países que integran la ONU (193). Por ende, su posición le da gran influencia, no sólo deportiva, sino también geopolítica a nivel mundial y la usa alineada particularmente a los Estados Unidos. En 2022 impuso

sanciones a Rusia expulsando a sus selecciones de sus competencias por la guerra con Ucrania, pero ha sido omisa respecto al conflicto armado en Gaza. E instauró un polémico “Premio FIFA de la Paz” en 2025 que le concedió a Donald Trump, aparentemente motivado no por las acciones de éste, sino por sus reiteradas quejas por no haber recibido el premio Nobel de la Paz. (Sportanddev, 2025)

En 1930 se llevó a cabo el primer Mundial en Uruguay, con la participación de 13 selecciones nacionales. Desde entonces se han efectuado torneos cada 4 años con excepción de 1942 y 1946, por la segunda guerra mundial. En 1982 aumentó el número de selecciones participantes a 24. En el año 2022 el número aumentó a 32 y este año, con sede en tres países, México, Canadá y Estados Unidos, el campeonato se llevó a cabo con 48 equipos, que jugarán 104 partidos en 16 ciudades, con lo que fue el más grande hasta la fecha.

En Suiza, en 1954, se transmitió por primera vez un mundial por televisión, con cobertura en Europa, principalmente, y en 1970, en México, se transmitió a color (FIFA, 2024). Hasta los años ochenta del siglo XX, los mundiales de fútbol fueron transmitidos por televisión abierta sin mayor restricción. Cualquier televisión con una antena y cobertura de señal adecuada podía ver los partidos sin ningún otro trámite. Ello contribuyó a su difusión, sin embargo, si bien la masificación del deporte iba abarcando paulatinamente al mundo, en esos años aún era posible ver partidos importantes del mundial en estadios con butacas vacías. El auge del turismo que se desata con el neoliberalismo en los primeros años del siglo XXI propicia, entre muchas otras actividades posibles, una asistencia mayor a los estadios. Hoy por hoy, hablar de un partido del Mundial sin boletos agotados suena imposible.

Millones de televidentes y usuarios de redes

Un parámetro fácilmente comprensible de la creciente influencia del fútbol en el mundo podría ser el del número de espectadores que miran el partido de la final por diversas vías. El siguiente cuadro muestra el número oficial de espectadores según la FIFA:

Edición	Sede	Finalistas	Espectadores(Estimados/Oficiales)
1954	Suiza	RFA vs. Hungría	<i>Primera transmisión (alcance limitado a Europa)</i>
1966	Inglaterra	Inglaterra vs. RFA	400 millones (Primera transmisión satelital global)
1970	México	Brasil vs. Italia	600 millones (Primera transmisión a color)
1982	España	Italia vs. RFA	1,300 millones
1990	Italia	RFA vs. Argentina	1,060 millones
1994	EE. UU.	Brasil vs. Italia	2,000 millones
1998	Francia	Francia vs. Brasil	2,000 millones
2002	Corea/Japón	Brasil vs. Alemania	1,100 millones
2006	Alemania	Italia vs. Francia	715 millones (Cifra auditada oficial)
2010	Sudáfrica	España vs. Países Bajos	909 millones
2014	Brasil	Alemania vs. Argentina	1,013 millones
2018	Rusia	Francia vs. Croacia	1,120 millones
2022	Qatar	Argentina vs. Francia	1,500 millones (Récord histórico)

Al respecto debe tomarse en cuenta que, en el 2006, los criterios para construir las métricas para calcular el número de espectadores cambiaron para hacerlas más realistas, quedando la impresión de que la cifra se redujo. A su vez, la cifra de 1,500

millones incluye transmisión por streaming (internet), lo que incluye redes sociales. Para ese año, se considera que el número de personas para todo el torneo llegó a los 5,000 millones. (Fédération Internationale de Football Association (FIFA), 2024)

El costo de los boletos. Desde las taquillas, las agencias mayoristas hasta el control de la FIFA.

Como es natural, los costos de los boletos a los estadios han ido incrementando sus precios. Sin embargo, más allá de lo que sería una evolución de precios natural, por llamarlo de ese modo, se ha ido convirtiendo en objeto de una especulación cada vez más elitista.

En el caso del mundial México 1970, una entrada costaba 2 dólares y 6 dólares para la categoría más alta. En México 1986 aproximadamente 23 dólares por partido. El caso de Italia 1990 (United Press International, 1990) varió entre 13 y 168 dólares (Los Angeles Time, 1993). Ya en el siglo XXI, para el mundial Corea-Japón 2002, los precios por boleto oscilaron entre los 60 dólares en la primera fase, hasta 660 en la final.

A partir del Mundial de Sudáfrica en el 2010, la FIFA tomó el control de la venta de los boletos, ofertándolos por internet desde un año antes, entre otros mecanismos adicionales a los de taquilla, como la venta en agencias de viaje. Se calcula una venta global de 3 millones de boletos para todo el torneo, con un costo de entre 20 y 900 dólares los de mayor precio.

En Brasil 2014 los precios fueron de los 90 a los 990 dólares, en Qatar 2022 los precios rondaron de los 69 a los 1606 dólares, y ahora para el Mundial de 2026, los precios se han multiplicado de forma significativa, ya que van de los 60, hasta los 6730 dólares (Muñoz, 2025) dando lugar a una demanda de la FSE (Organización de

Aficionados Europeos) contra la FIFA ante la Comisión Europea por los precios “exorbitantes” y los procedimientos de compra “opacos y desleales” (Agence France - Presse y Associated Press, 2026). Las entradas a los estadios para los partidos de un Mundial de fútbol han dejado de ser para los aficionados de bajos ingresos.

El costo de la transmisión del mundial de fútbol

Desde que comenzaron las transmisiones por televisión y hasta el mundial de Francia en 1998, la señal para ver los partidos era abierta, eso significa que, si bien las televisoras pagaban por los derechos de transmisión, los costos se recuperaban a través de la venta de publicidad. A partir del mundial de Corea en 2002, los partidos que más demanda de espectadores podían tener, pasaron a transmitirse exclusivamente por televisión de paga. En los mundiales subsecuentes, el total de partidos dejó de transmitirse por televisión abierta. En la actualidad, los partidos se transmiten con mecanismos de suscripción, ya sea por televisión o por Internet, utilizando streaming (distribución digital de contenido multimedia). Ya no hay transmisiones en vivo de televisión abierta.

La explosión de las redes sociales

En el Mundial de Qatar 2022, las redes sociales jugaron un papel muy importante en la difusión del evento. Las cuentas de la FIFA tuvieron un total 811 millones de interacciones, lo que supone un 448% que en el Mundial del 2018. Las visualizaciones relacionadas de videos en YouTube acumularon más de 600 millones de horas en la plataforma.

III.3.3. México y el Mundial

México es el único de los 211 países miembros en la Federación Internacional de Fútbol Asociación (FIFA) que ha sido sede del Mundial de Fútbol en tres ocasiones: 1970, 1986 y en junio del 2026.

La FIFA define la sede del Mundial con ocho años de antelación. Para ello, emite invitaciones a cada asociación nacional para que los interesados presenten una “expresión de interés”. Posteriormente, las confederaciones o federaciones de fútbol ingresan la solicitud formal en un proceso llamado “Registro de Postulación”. Como parte de este, el país interesado debe generar un “Comité de Postulación” y un “Comité de Organización” local.

Los postulantes deben conformar el “Libro de Candidaturas”; es un documento que integra el presupuesto, las estrategias y los planes para garantizar el éxito del evento. Aunado a esto, se requiere información adicional sobre el sistema de salud, la legislación laboral y la infraestructura de estadios, hoteles y hospitales de las ciudades sede. Toda esta información es revisada por un “Grupo de Evaluación” cuyo resultado se envía al Consejo de la FIFA y su presidencia. (Fédération Internationale de Football Association, 2017).

El 10 de abril de 2017, de manera conjunta, los presidentes de las federaciones de Estados Unidos de América y Canadá, junto con el presidente de la Federación Mexicana de Fútbol Asociación (FMF), Decio de María Serrano, anunciaron en conferencia de prensa su interés por ser anfitriones del Mundial 2026 (Ufootball, 2026).

La decisión de otorgar el Mundial de Fútbol 2026 a una sede triple fue impulsada por el cambio en la estructura del torneo que ya mencionamos: la expansión de 32 a 48 selecciones. Ante la magnitud logística de albergar 104 partidos y la necesidad de contar con estadios de alta capacidad y tecnología, Estados Unidos, México y Canadá

presentaron la candidatura conjunta "United 2026" (Unidos 2026). Esta propuesta se basó en la "certeza" de utilizar infraestructura ya existente, evitando la construcción de "elefantes blancos" y prometiendo ingresos récord de más de \$14,000 millones para la FIFA.

La elección final ocurrió el 13 de junio de 2018 durante el 68.º Congreso de la FIFA en Moscú. Por primera vez, el sistema de votación fue abierto a todas las federaciones miembros en lugar de limitarse a un comité ejecutivo. La candidatura norteamericana se impuso con 134 votos (el 67%) frente a los 65 obtenidos por Marruecos. El resultado fue un hito para la región: México se convirtió en el primer país en ser sede de tres Mundiales, mientras que Canadá y Estados Unidos consolidan su crecimiento futbolístico, repartiendo los partidos en 16 sedes distribuidas por todo el continente.

Esto obligó a los gobiernos de los tres países a impulsar una serie de acciones que permitan, de una parte, dar atención a la logística del evento (inversión en infraestructura de transportes, hospedaje, seguridad durante los partidos y otros elementos relacionados), pero en el caso de México, se piensa además en la implementación de políticas públicas que lo aprovechen para dar un impulso social al deporte, al turismo, a la recuperación de zonas deportivas, entre otros.

Como veremos más adelante, tenemos, por una parte, la visión del gobierno Federal que impulsó iniciativas como "México Social 2026" y por la otra el énfasis que, de cara al evento, pone el gobierno local de cada uno de los estados sede del país: Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León, en donde el énfasis de las inversiones está puesto en aspectos distintos en función de la visión de los gobiernos locales.

IV. Acciones desde la CNDH

La Comisión Nacional de los Derechos Humanos no ha sido espectadora pasiva ante la crisis de vivienda que atraviesa el país. Desde la promoción, la investigación y la exigibilidad, ha desplegado acciones concretas que permiten situar el derecho a la vivienda adecuada como un eje central de su agenda institucional.

El 4 de agosto del 2025, el programa de Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales (DESCA) de la Sexta Visitaduría General inauguró el foro internacional *“No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA!”*, celebrado en las instalaciones del Centro Nacional de Derechos Humanos (CENADEH). El espacio convocó, a lo largo de cuatro días (4, 5, 11 y 12 de agosto), a personas especialistas de la academia, servicio público, representantes de organizaciones populares, así como activistas nacionales e internacionales. La diversidad de voces no fue un accidente; fue una decisión deliberada, con la finalidad de reconocer que el problema habitacional no se resuelve desde un solo ángulo.

El foro no fue un evento coyuntural. Fue la expresión de una lectura estructural: la vivienda en México no enfrenta un problema de oferta sino de un modelo económico que subordina el hábitat al mercado.

El 30 de septiembre del 2025 la CNDH emitió la recomendación 127/2025 dirigida a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI). El caso es revelador por lo que expone sobre los límites del sistema de protección habitacional: 28 personas víctimas directas, ya reconocidas como tales por la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México (CDHCM) mediante la recomendación 10/2024, quienes acudieron al mecanismo de impugnación ante la CNDH porque el INVI se negó en dos ocasiones a aceptar las medidas recomendadas por el organismo local.

Al resolver el recurso de impugnación mediante la recomendación 127/2025, la Comisión Nacional reafirma que la negativa de una autoridad a cumplir una recomendación no extingue la obligación ni cierra el expediente, sino que abre un nuevo nivel de exigencia. Este pronunciamiento es relevante más allá del caso en específico porque establece un precedente sobre el deber de los institutos de vivienda de responder a las determinaciones de los organismos de derechos humanos, con independencia de la complejidad administrativa que aleguen.

En materia de promoción, la CNDH publicó materiales de difusión orientados a ampliar la comprensión pública del derecho a una vivienda adecuada. El folleto institucional “Derechos a una Vivienda Adecuada” sistematiza el marco normativo aplicable, como lo es el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), la Observación General No. 4 del Comité DESC y el artículo 4° constitucional, y lo vincula a casos documentados por la propia institución: desde afectaciones por infraestructura eléctrica deficiente hasta el desplazamiento de familias damnificadas por fenómenos meteorológicos.

Tomadas en conjunto, estas acciones permiten trazar una línea de actuación institucional coherente. La CNDH no sólo diagnostica: convoca, publica y exige. Lo faltante es la conversión en políticas públicas que no dependan de la buena voluntad de cada administración.

V. Hechos y Factores de Riesgo

V.1. La vivienda como activo financiero, el derecho a la ciudad y el derecho al arraigo

La crisis habitacional que este Informe documenta tiene una fecha de inflexión precisa: 2004, cuando el gobierno mexicano creó el marco legal para los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAs), instrumentos que permiten transformar inmuebles en activos bursátiles que se compran y venden en la Bolsa Mexicana de Valores. A los FIBRAs se sumaron los Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs) y los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión (CERPIs). Juntos, bursatilizaron el espacio urbano: el edificio dejó de ser un lugar donde la gente vive y se convirtió en una posición en un portafolio de inversión (Delgadillo Polanco, 2025) (Rosado Saidi, 2025).

Las dimensiones del proceso son significativas. A marzo de 2025, los fondos de pensiones de los trabajadores mexicanos administrados por las AFORES habían invertido 189,000 millones de pesos en FIBRAs (Rosado Saidi, 2025). Los ahorros que los trabajadores acumulan durante toda su vida laboral están financiando, sin que la mayoría lo sepa, los mismos instrumentos especulativos que encarecen la vivienda y los expulsan de sus barrios. El trabajador paga la especulación dos veces: cuando busca un departamento en el mercado inmobiliario y cuando deposita su quincena en la AFORE.

Las FIBRAs, operan además bajo un régimen fiscal de excepción que las exime prácticamente del Impuesto Sobre la Renta (ISR) (Gasca Zamora, 2025). En términos llanos, las grandes inversiones inmobiliarias que más se benefician de la valorización del suelo urbano son también las que menos contribuyen al erario. El Dr. Delgadillo Polanco lo señala sin rodeos en el Foro: son mecanismo de evasión fiscal que el Estado consiente, regula y hasta promueve (Delgadillo Polanco, 2025).

El resultado lo argumentó el Dr. Gasca Zamora: mientras los precios de la vivienda suben sostenida e ininterrumpidamente desde 2004, los salarios reales se estancan o retroceden. La vivienda en propiedad se ha vuelto inaccesible para el 80% de los residentes de las zonas metropolitanas de la Ciudad de México, y el modelo migra hacia la renta permanente, que favorece a los fondos de inversión y mantiene a las familias en precariedad habitacional indefinida (Gasca Zamora, 2025). Esta dinámica no es exclusiva de la capital del país. Guadalajara, Monterrey, Oaxaca, Mérida y doce ciudades intermedias reproducen el mismo patrón con sus propias especialidades locales, como lo acreditan los estudios de Horacio Espinosa y Fernando Cornejo Hernández (2022) para el caso tapatío y los análisis de Nava Rodríguez (2025) para las ciudades con alta proporción de población indígena.

V.1.1. La vivienda como mercancía: ruptura con la función social del territorio

Hay un momento en que la dinámica descrita deja de ser un fenómeno económico y se convierte en un problema de derechos humanos. Ese momento ocurre cuando la conversión de la vivienda en activo financiero destruye la posibilidad de habitar con dignidad y permanencia. La diferencia entre la vivienda como mercancía y la vivienda como derecho no es filosófica: tiene consecuencias materiales concretas sobre quién puede quedarse en una ciudad, en qué condiciones y con qué horizonte de seguridad.

Henri Lefebvre, quien formuló el concepto de derecho a la ciudad en 1968, partía exactamente de esta tensión; la ciudad producida bajo la lógica del capital tiende a excluir a quienes la construyeron y la habitan cotidianamente, porque sus necesidades no son rentables (Lefebvre, 1968). Lo que Lefebvre observó en París en la posguerra tiene hoy en México una materialización normativa. El artículo 4° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de 2016 define el derecho a la ciudad como la garantía de acceso equitativo a los beneficios del

desarrollo urbano para todos los habitantes (Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano [LGAHOTDU], 2016). La Constitución Política de la Ciudad de México en su artículo 12 lo define como el derecho colectivo a la gestión democrática de la ciudad, a la función social del suelo y a la distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano (Constitución Política de la Ciudad de México [CPCDMX], 2017).

Estas definiciones tienen una implicación que el discurso político suele eludir; si el suelo tiene una función social, entonces el propietario privado no puede hacer con él lo que quiera simplemente porque tiene título de propiedad. El derecho a la ciudad le impone al derecho de propiedad una obligación de destino. Cuando un propietario convierte su inmueble en alojamiento turístico de corto plazo y sube la renta del vecindario, no está ejerciendo libremente su derecho de propiedad dentro del marco constitucional, está contraviniendo la función social del suelo que la Constitución y la LGAHOTDU reconocen expresamente. El Estado que omite regular esa conversión no es neutral; está eligiendo un derecho sobre otro.

La problemática es que esa elección tiene un historial: en México, el derecho de propiedad privada ha contado históricamente con tutela judicial efectiva – juzgados, amparos, procedimientos ágiles – mientras que el derecho a la ciudad sigue siendo, en la práctica, un derecho sin procedimientos. Las comunidades afectadas por el desplazamiento saben de esto. Como lo planteó la Dra. Claudia Zamorano Villarreal en el Foro, al analizar la vida social del concepto: el derecho a la ciudad no se conquista en los tribunales sino en las calles, porque los tribunales todavía no lo reconocen como derecho subjetivo exigible (Zamorano Villarreal, 2025). La reforma constitucional de diciembre de 2024 al artículo 4° (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [CPEUM], 1917) es la primera apertura real para cambiar esa asimetría, por primera

vez, el texto constitucional permite construir una exigibilidad jurídica del derecho a la vivienda adecuada que hasta entonces era inédita.

V.1.2. Habitar no es solo tener un techo

Existe una dimensión del desplazamiento que las estadísticas de vivienda no capturan y que, sin embargo, es la que más profundamente afecta a las personas que lo viven. No se trata únicamente de perder el acceso a un techo; se trata de perder el lugar donde transcurrió la vida. El arraigo – la condición de estar enraizado en un territorio, en sus redes sociales, en su memoria colectiva y en sus formas de vida comunitaria – no es un sentimiento subjetivo ni un dato anecdótico. Es la dimensión constitutiva del bienestar humano que la literatura en ciencias sociales ha comenzado a tratar como categoría analítica como consecuencia de políticas públicas (Bautista González R. , 2025) (Rello Gómez, 2025).

Cuando una familia que lleva cuarenta años en la misma colonia es expulsada por aumento a la renta, no solo pierde el espacio físico. Pierde la red de cuidado informal, la vecina que cuida a los niños, el médico de la colonia que fiaba, la cooperativa de la esquina; pierde la proximidad al trabajo y a la escuela que permitía gestionar la vida cotidiana como los tiempos que tiene; pierde el territorio en el que su identidad se construyó y sostiene. Ese conjunto de pérdidas no tiene equivalentes monetarios y no aparece en ninguna indemnización de mercado. La OG 4 del Comité DESC lo reconoce implícitamente en el elemento de ubicación adecuada: no basta una vivienda con techo, agua y saneamiento; debe estar en el lugar que permita el acceso a redes de empleo, servicios, relaciones y espacios colectivos (Observación General Núm 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11, párrafo 1 del Pacto; E/1992/23), 1991).

El concepto del arraigo tiene también una dimensión temporal que merece atención específica. El arraigo no es algo que se construye en meses; sino se construye durante décadas. Las comunidades que llevan años habitando un barrio han invertido en ese territorio no solo su dinero, sino su trabajo, su vida social y su identidad. Los estudios sobre barrios populares en América Latina muestran que los residentes de largo plazo son quienes sostienen los sistemas informales de cuidado, los lazos de solidaridad y las formas de organización colectiva que hacen viable la vida cotidiana para los sectores de menores ingresos (Pírez, 2014) (Harvey, 2007). Cuando se desplaza a esa población, no solo se expulsa de su casa: se destruye la infraestructura social invisible que durante décadas amortiguó la precariedad del Estado. Ese costo social nadie lo contabiliza y nadie lo repara.

Jaime Rello Gómez, dirigente del Movimiento Urbano Popular, lo articula desde la experiencia concreta de cuatro décadas de organización territorial y popular:

"El arraigo no es solo vivir en un lugar. Es tener raíces ahí: la familia, los vecinos, la escuela de los hijos, el trabajo a diez minutos. Cuando te sacan, te dicen que te dan algo 'equivalente' en Iztapalapa o en Chimalhuacán. No es equivalente. No hay equivalente para lo que se destruye." (Rello Gómez, 2025).

El arraigo tiene una última dimensión que la planeación urbana convencional ignora sistemáticamente: su carácter colectivo e intergeneracional. Las comunidades no están compuestas de individuos aislados que toman decisiones independientes sobre dónde vivir; están compuestas de redes de interdependencia construidas a lo largo del tiempo. Cuando la gentrificación dispersa a los miembros de esa red, algunos se van antes, otros resisten más tiempo, los más vulnerables son expulsados primero, el efecto no es solo la suma de desplazamientos individuales, sino la disolución de la comunidad como sujeto colectivo. El derecho al arraigo no puede entenderse únicamente como el derecho individual a no ser desalojado de la propia vivienda; es

también un derecho colectivo a no ser disuelto como comunidad. Esa dimensión colectiva es la que justifica herramientas como las Zonas Especiales de Interés Social del modelo brasileño (Moraes Alfonsín, 2025) o el modelo cooperativo de propiedad impulsado por la UPREZ (Reséndiz Flores, 2025), instrumentos que protegen no solo la vivienda individual sino la permanencia del conjunto comunitario frente a las presiones del mercado.

V.1.3. La ciudad que expulsa a sus constructores

Hay una contradicción que este Informe no puede dejar de señalar porque es la que más directamente interpela al Estado. Las ciudades mexicanas que hoy enfrentan las mayores presiones de gentrificación y turistificación —la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Oaxaca, Mérida— fueron construidas, en sus barrios populares, por exactamente la misma gente que hoy está siendo expulsada de ellas. Los albañiles, los y las trabajadoras domésticas, las y los vendedores informales, las personas inquilinas de vecindades que llevan generaciones en la misma calle: son ellos quienes levantaron la infraestructura física, sostienen la economía de servicios y reproducen la vida cultural que hace que esas ciudades sean atractivas para la inversión y el turismo.

El capital inmobiliario llega después, captura la plusvalía que esa vida colectiva generó, y desplaza a sus productores. Es un proceso de apropiación que Harvey (2007) llamó "acumulación por desposesión" y que Espinoza Hernández lo describió durante el Foro con una metáfora que lo resume mejor que cualquier categoría académica: la ciudad se parece más a una fábrica y a una cárcel que a un espacio de vida, porque en ella el capital distribuye lo que necesita para su propia reproducción y sus habitantes quedan cautivos de esa lógica sin medios propios para subvertirla (Espinoza Hernández, 2025).

El derecho a la ciudad y el derecho al arraigo son la respuesta normativa a esta contradicción. No postulan que el mercado no exista, ni que los propietarios no tengan derechos; postulan que los habitantes tienen también derechos sobre el territorio que habitaron y construyeron, y que esos derechos no pueden quedar subordinados indefinidamente a la lógica de la rentabilidad.

La ciudad, para usar la formulación de Lefebvre que recoge la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, tiene una función social que trasciende su valor de cambio: es el espacio donde se produce y reproduce la vida colectiva, y garantizar esa función es una obligación del Estado que no puede delegarse al mercado (Lefebvre, 1968) (Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, 2010).

V.2. Gentrificación, turistificación y patrimonialización en México

V.2.1. La lógica del capital sobre el territorio

Que la gentrificación se concentre en la Condesa, la Roma, Juárez, Polanco, Del Valle y Nápoles no es casualidad. No es tampoco el resultado espontáneo de gustos individuales. Es la geometría del *rent gap*: el capital busca con precisión las zonas donde la diferencia entre lo que rinde hoy un pedazo de suelo y lo que podría rendir es más grande. Ahí se instala. Abraham Jiménez Olvera lo dijo sin rodeos en el Foro: la concentración de Airbnb en esas alcaldías no es algo fortuito, sino que responde a "un proyecto del sistema para valorizar ese espacio como espacio de ganancia" (Jiménez Olvera, 2025).

Lo que se lee en esas colonias es una sustitución de usos del suelo y de gente. La cafetería de especialidad no llega porque un empresario descubrió un barrio bonito; llega porque las señales de precio le dicen que ese espacio se está revalorizando, que la clientela que busca ya está llegando, que la renta que pagaba el negocio anterior ya no es la que el mercado puede exigir.

El ciclo se autoalimenta, cada local renovado sube la expectativa del local de al lado. Lo que desde afuera parece una transformación orgánica del barrio es, desde adentro, una presión que expulsa a quienes no pueden seguirle el paso.

La Ciudad de México reformó en 2024 su Ley de Turismo para limitar los arrendamientos en plataformas digitales a 180 noches anuales. En teoría, eso debería frenar la reconversión de vivienda en alojamiento turístico. Pero en la práctica las autoridades no construyeron ningún mecanismo para revisarlo, y el mercado opera como si la norma no existiera (Ocampo, 2026).

Es el patrón que se repite en la regulación urbana mexicana: la norma se aprueba, genera buena imagen política y después nadie verifica nada. Los operadores de Airbnb —que sí tienen abogados y sí rastrean cuándo hay riesgo real de sanción— siguen expandiéndose sin obstáculos. Y la gente que renta a largo plazo sigue en inferioridad de condiciones.

Fuera de la capital el panorama es igual o peor, Oaxaca, Mérida, San Cristóbal de las Casas y decenas de Pueblos Mágicos. La turistificación avanza con velocidades cada vez mayores, ya que sus gobiernos locales no lo han regulado: en Oaxaca, Mérida, San Cristóbal de las Casas y decenas de Pueblos Mágicos, la turistificación avanza cada vez más rápido.

Los centros históricos se vacían de vida propia. Las tortillerías y las tiendas de abarrotes ceden ante restaurantes y boutiques de artesanías para turistas; la gente de toda la vida cede ante nómadas digitales y visitantes de fin de semana que pagan en dólares lo que la economía local no puede costear (Peral Garibay, 2025). El Barrio de Jalatlaco en Oaxaca, Mérida Centro, el barrio del Cerrillo en San Cristóbal: la historia es la misma, con distintos nombres de calle.

El turismo internacional no solo transforma el mercado de vivienda, transforma la estructura de precios de toda la economía local. Cuando el restaurante del zócalo cobra en dólares, sube también la renta del local de al lado, aunque ahí se venda pozol. Cuando el inversionista compra una casa en Mérida para rentarla en Airbnb, sube el metro cuadrado en toda la colonia, aunque los vecinos sean maestros que cobran en pesos.

La presión no llega solo desde arriba; se filtra por todo. Lo que los investigadores llaman "inflación del costo de vida por turistificación" (Hiernaux, 2014) tiene efectos sobre la alimentación, el transporte, el gas, el agua. La familia que no renta vivienda y nunca ha oído hablar de Airbnb también la paga.

V.2.2. El Mundial como acelerador.

El Mundial FIFA 2026 no inventó la gentrificación en las ciudades sede de México, pero las presiona con una intensidad que ya se mide. En las zonas aledañas al Estadio Ciudad de México, en el sur de la Ciudad de México, los incrementos de renta van del 20% al 600%, dependiendo de la distancia al estadio y el perfil del inmueble (Mendoza Rojas, 2026). Ese rango tan amplio dice dos cosas: que el impacto es real, y que no hay nada conteniéndolo.

Hay que detenerse en ese incremento del 600%: no es una cifra retórica. Significa que hay inmuebles cuyo alquiler mensual se ha multiplicado por siete durante el periodo previo al torneo.

Para una familia que ha habitado esa zona rentando un departamento y que vive con un salario de entre 12 y 15 mil pesos al mes, ese incremento no es negociable. Representa una orden de salida que no puede posponerse unos meses, sino que debe ejecutarse de manera inmediata.

El caso que documentó Natalia Lara, de la cooperativa de los Pedregales de Coyoacán, muestra cómo llega este mega evento a la vida cotidiana desde mucho antes del primer partido. Es decir, esto no inicia en el 2026, ni con el Mundial de Fútbol.

Desde el 2019, la empresa Televisa opera una concesión de agua vinculada a la remodelación del Estadio Ciudad de México, anteriormente Azteca. Esta concesión afecta el suministro a las colonias populares aledañas. “La cooperativa lleva años documentando tandeos irregulares, cortes durante la semana, agua que llega tres veces por semana, esto cuando llega” (Lara, 2026).

El agua que sostiene la infraestructura del espectáculo sale del mismo sistema que deja sin servicio a las vecinas de abajo. Como dijo Natalia Lara el 24 de abril del 2026: el gobierno ha preferido que las empresas privadas acaparen el agua, y ya está claro que esa agua es para la turistificación del Mundial, no para garantizar el derecho al agua de la gente (Lara, 2026).

La cooperativa de los Pedregales de Coyoacán no es la única que documenta este patrón. El conflicto entre el derecho al agua de las comunidades y las necesidades de infraestructura del evento se ha reportado en las tres ciudades sedes.

En Guadalajara, la tensión tomó la forma de protestas con muestras de agua turbia frente al gobierno del estado. En Monterrey, el anuncio de un Parque del Agua de 80 hectáreas como “obra mundialista” abrió preguntas sobre el acceso diferencial al recurso hídrico en una zona con déficit histórico. El eje común es el mismo: la infraestructura pública se organiza en función del evento, no de los derechos.

El acuerdo con la FIFA inscribe esa lógica directamente en el territorio. Entre las condiciones de sede que el Estado mexicano firmó está la prohibición del comercio ambulante en zona de exclusividad y la creación de perímetros comerciales reservados para los patrocinadores (FIFA, 2017).

Los comerciantes informales que durante generaciones sostuvieron su economía familiar en los márgenes de las canchas, vendiendo quesadillas, aguas frescas, gorras o aguas, fueron reubicados o expulsados para que el acceso a los estadios quedara limpio de todo lo que no lleva el logotipo autorizado. La economía popular que gravitaba alrededor del evento fue sustituida por el sistema de exclusividad comercial de la FIFA: cerveza de la marca oficial, hamburguesas de la cadena que patrocina, *merchandising* certificado.

V.2.3. Género, raza y territorio: quiénes son despojados primero

El desplazamiento no golpea parejo. Tiene estructura: hay grupos que salen primero, con menos recursos para resistir y menos instrumentos jurídicos para defenderse. Identificar quiénes son no es un ejercicio de victimización. Es el paso previo para que las políticas públicas lleguen donde se necesitan.

El dato del INEGI (2020) no tiene vuelta: el 70% de las mujeres en México no ha tenido acceso a crédito hipotecario, tenencia propia ni herencia de vivienda. No es mala suerte. Es el resultado de décadas de un sistema jurídico que ató los derechos de propiedad al jefe de hogar y dejó a las mujeres sin base material propia literal y figuradamente.

Vamos por partes. El Código Civil Federal reconoció la igualdad jurídica entre cónyuges en materia patrimonial apenas en 1974. Los efectos de ese rezago no se corrigen en una generación ni en dos; se heredan.

Mariana Núñez, de la cooperativa Mocatl en Coyoacán, lo resumió con una frase que condensa tres generaciones de exclusión transmitida: "Yo soy una persona que renta, mi mamá es una persona que renta y mi abuela es una persona que renta" (Núñez López, 2025).

Tres mujeres de la misma familia. Ninguna con acceso al mercado de propiedad. Lo que a primera vista parece una historia familiar es, en realidad, un patrón estadístico con rostro.

La Dra. Rosalba González Lloide identificó a las más expuestas dentro de ese grupo: madres solteras, adultas mayores, jóvenes con empleos precarios. Son quienes destinan la mayor proporción de sus ingresos a la renta —en algunos casos más del 50%—, tienen menos protección jurídica cuando llega el aviso de desalojo y no tienen red patrimonial familiar que funcione como amortiguador (González Lloide, 2025).

Pero hay algo más que los informes de vivienda rara vez documentan: las redes de cuidado informal. La vecina que cuida al niño mientras la madre trabaja, la abuela que está cerca para las emergencias, el sistema de confianza construido en años de convivencia barrial. Cuando el desplazamiento dispersa a sus miembros, esa red se destruye.

Para una madre soltera que no puede pagar guardería, perder esa red no es perder un servicio opcional: es perder la condición que hace posible ir a trabajar. El desplazamiento habitacional produce, con frecuencia, precariedad laboral. Y la precariedad laboral produce mayor vulnerabilidad habitacional.

Ahora, la dimensión racial. Que Oaxaca y Yucatán —donde el 70% y el 65% de la población es indígena, respectivamente— sean los estados más golpeados por la turistificación no es una coincidencia estadística. Es la versión contemporánea de una discriminación que viene del sistema colonial de castas y que el capitalismo turístico actualiza con nuevos instrumentos (Nava Rodríguez, 2025).

Los números de Oxfam documentan la brecha: una de cada diez personas indígenas ocupa un puesto directivo, frente a una de cada cuatro en la población mestiza o blanca; la escolaridad promedio de los hablantes de lenguas indígenas es de

seis años, frente a once en la población no indígena; la informalidad laboral supera el 80% en las comunidades con mayor porcentaje de población originaria (Oxfam México, 2019).

Con esas condiciones estructurales, la pregunta no es por qué la gentrificación desplaza primero a las comunidades indígenas. La pregunta es por qué seguimos sorprendiéndonos cuando lo hace.

Rodrigo Nava Rodríguez lo planteó en el Foro con una imagen que tiene más poder analítico que muchas páginas de cifras: la Ciudad de México tiene un resfriado; Yucatán y Oaxaca tienen una neumonía (Nava Rodríguez, 2025).

Hay una intersección que este Informe no puede soslayar: la de mujeres indígenas en zonas de alta presión turística. Son quienes cargaron históricamente con la reproducción de las prácticas culturales que hoy el turismo comercializa —la gastronomía, la textilería, las ceremonias, la medicina tradicional—, y son también las últimas en beneficiarse y las primeras en ser desplazadas cuando los precios suben.

La folclorización de su trabajo y de su identidad —convertirlos en producto de consumo turístico sin retribución justa ni control sobre cómo se presenta— es una forma de despojo que opera en paralelo con el despojo habitacional. Y la legislación vigente no ha sabido nombrarla ni detenerla.

V.3. Cien años de lucha y las alternativas que existen

V.3.1. La memoria no es nostalgia: es herramienta

Tratar la crisis habitacional actual como si fuera un fenómeno nuevo, producto de Airbnb, del nearshoring y de los nómadas digitales, es un error de perspectiva con consecuencias políticas. Aplana la historia, invisibiliza a quienes llevan décadas

resistiendo y permite presentar como inevitables procesos que tienen larga historia de ser disputados.

En 1922, la gente del puerto de Veracruz vivía hacinada en cuartos de alquiler insalubres con rentas que se habían multiplicado por cuatro o cinco desde la Primera Guerra Mundial. El Sindicato Revolucionario de Inquilinos —encabezado por Herón Proal, con participación protagónica de María Luisa Marín y de las trabajadoras sexuales del puerto— lanzó una huelga de rentas que suspendió los pagos, organizó la resistencia a los desalojos y sostuvo campamentos frente a los cuartos de los que sus inquilinos se negaban a salir (Rello Gómez, 2025).

El movimiento fue reprimido. Proal fue encarcelado. Las conquistas fueron parciales. Pero la huelga de Veracruz inauguró una forma de organización que después se replicó en la Ciudad de México, en Guadalajara, en Monterrey.

En los años setenta y ochenta, el Movimiento Urbano Popular enfrentó otro ciclo de la misma disputa. El boom petrolero y la migración masiva hacia la capital habían producido una ciudad expandida, con millones de personas en asentamientos irregulares o en vecindades deterioradas del centro.

Los gobiernos priistas de la época resolvían la presión habitacional con dos herramientas: regularización discrecional de asentamientos en la periferia —que creaba clientelas políticas y expandía la mancha urbana sin servicios— y tolerancia tácita al deterioro de las vecindades del centro, que eventualmente justificaba la demolición y la "renovación urbana" (Bautista González R. , 2025).

El Movimiento respondió con comités de vecinos, sistemas de alerta comunitaria —los cohetes que avisaban cuando llegaban los camiones de mudanzas de los desalojadores— y una práctica de resistencia física que hacía el costo político de la expulsión lo suficientemente alto como para frenarlo. No siempre ganaban. Pero

ganaron suficiente como para que cien mil familias, que de otro modo habrían sido expulsadas, pudieran quedarse.

La CONAMUP, fundada en 1981, fue el intento de articular esa energía dispersa en una fuerza política nacional. En su mejor momento agrupó a más de cien organizaciones de catorce estados, con asambleas que duraban días y con una democracia interna que ningún partido político de la época igualaba (Bautista González, 2025). Su debilitamiento en los años noventa no borró lo que construyó: experiencia organizativa, cuadros formados, una práctica de negociación directa con el Estado que sus herederos siguen usando.

El sismo del 19 de septiembre de 1985 fue el momento de mayor densidad de todo ese proceso. No porque el movimiento lo haya producido, nadie produce un terremoto, sino porque la devastación evidenció que la sobrevivencia de las colonias populares del centro dependía de la organización propia, no de la respuesta institucional de los gobiernos.

La Coordinadora Única de Damnificados no esperó instrucciones: organizó la búsqueda de sobrevivientes, gestionó alimentos y tiendas de campaña, negoció la expropiación de los predios y produjo, en menos de tres años, más de 46,000 viviendas en las mismas colonias donde la gente había vivido (Rello Gómez, 2025).

El principio que sostuvo todo eso —"Aquí vivíamos, aquí nos quedamos"— no era sentimental. Era la reivindicación política del arraigo como derecho, antes de que existiera la palabra para nombrarlo.

Como hace mención Jaime Rello Gómez en la entrevista que se recoge en este Informe: "La gran diferencia es que antes te enfrentabas al pequeño casero, al dueño de dos o tres vecindades. Hoy te enfrentas al gran capital inmobiliario mundial" (Rello Gómez, 2026).

Ese salto de escala no invalida las herramientas de los movimientos. Las obliga a actualizarse. Un fondo de inversión transnacional no tiene delegado al que se le puede hacer una asamblea en la puerta; no tiene militantes que puedan ser convencidos de cambiar de lado. Pero sí tiene reguladores nacionales ante los que responde, fondos de pensiones que gestionan el dinero de los trabajadores que viven en esas colonias, y una reputación corporativa que se puede afectar con estrategias de visibilidad internacional.

Las herramientas del movimiento urbano del siglo XXI tienen que operar en esos terrenos además de en las calles. Eso no se discute. Lo que sí se mantiene intacto es la lección central: sin presión organizada y sostenida, ningún gobierno —por progresista que sea— va a frenar por sí solo la lógica del capital sobre el suelo urbano (Rello Gómez, 2025).

V.3.2. El cooperativismo de vivienda: no es utopía, es obra concluida

Las cooperativas Gendalizá (SOL), Toyán en Indios Verdes, Yelitza y Tochan en Azcapotzalco —esta última con el 85% de obra concluida— suman aproximadamente 334 viviendas en el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (Reséndiz Flores, 2025). Son unidades en centralidades urbanas reales, en una ciudad donde el metro cuadrado en esas zonas se cotiza a precios que el 80% de la población metropolitana no puede pagar.

El modelo de referencia es la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua —FUCVAM— activa desde los años sesenta. Sus cuatro principios: autogestión, ayuda mutua, propiedad colectiva y democracia directa.

La autogestión implica que la comunidad toma las decisiones sobre su propia vivienda sin intermediarios. La ayuda mutua implica que los futuros habitantes participan físicamente en la construcción —hasta un 30% de la obra—, lo que reduce

costos y construye identidad colectiva antes de habitarla. La propiedad colectiva implica que el título es del conjunto, no de cada familia por separado. Y la democracia directa implica que todo —mantenimiento, modificaciones, administración— se decide en asamblea (Reséndiz Flores, 2025).

El principio que más incomoda al mercado —y que más sentido hace desde el derecho a la ciudad— es el de la propiedad colectiva. Nadie puede vender "su" departamento al precio que le ofrezca un comprador externo porque no es suyo: es del conjunto.

Eso elimina la especulación individual y, lo más importante, protege a la comunidad de las presiones externas. Cuando los precios del barrio suben porque llegó Airbnb o porque anunciaron el Mundial, la comunidad cooperativa no es una suma de propietarios individuales a los que se puede comprar de a uno. Es un sujeto colectivo que decide en asamblea. Y no tiene precio porque no tiene propietario individual que lo fije (Reséndiz Flores, 2025).

Ese modelo lleva más de sesenta años funcionando en Uruguay. La FUCVAM ha construido más de 27,000 viviendas, con tasas de mantenimiento, pago de créditos y satisfacción de los habitantes que superan a los proyectos de vivienda pública convencional. La clave no es solo el diseño jurídico: es el proceso de construcción comunitaria que produce gente con identidad, capacidad de gestión y voluntad de cuidar lo que construyó junta (Reséndiz Flores, 2025).

En octubre de 2024 se presentó una iniciativa de ley de vivienda cooperativa para la Ciudad de México. En julio de 2025 el INVI incluyó por primera vez un programa cooperativo en sus reglas de operación. El marco legal empieza a moverse.

Eso sí: lo que todavía no se ha resuelto es el financiamiento a escala y el acompañamiento técnico para comunidades que no tienen la trayectoria organizativa

de la UPREZ. El cooperativismo puede ser una alternativa masiva o puede quedar como una opción solo para comunidades ya muy organizadas. La diferencia la hace si el Estado acompaña el proceso con recursos reales o si deja que funcione solo donde ya había capacidad propia.

Rello Gómez menciona que: "La individualidad destruye los procesos sociales. Pasa mucho que construimos vivienda con un enorme esfuerzo colectivo y al final la persona vende su casa y lo inserta en el libre mercado especulativo" (Rello Gómez, 2025). La salida, dijo, son la compra en común, las mutualidades, las cooperativas de vivienda en renta administradas por la comunidad.

La banca cooperativa en México moviliza 180,000 millones de pesos. El dinero existe. Lo que no existe todavía es la voluntad política de crear condiciones para que ese capital fluya hacia la producción social del hábitat en lugar de hacia los FIBRAs que especulan con el suelo de los barrios populares.

V.4. Los procesos de gentrificación en las ciudades sede

V.4.1. Ciudad de México

Veintiún millones y medio de personas. Distribuidas entre 16 alcaldías capitalinas, 45 municipios del Estado de México y 2 de Hidalgo (INEGI, 2020).

La zona metropolitana más grande del país y una de las veinte mayores del mundo. Con toda la contradicción que esa escala implica: la más densa concentración de servicios, cultura y empleo del país, y también una de las crisis habitacionales más profundas del continente.

Los procesos de expulsión desde las zonas centrales hacia la periferia producen uno de los fenómenos urbanos más documentados y menos intervenidos de la

metrópoli: el desplazamiento cotidiano de millones de personas que viven en Ecatepec o en Chimalhuacán pero trabajan en Polanco o en el Centro Histórico.

Tres horas de trayecto en cada sentido es ya una estadística conocida. Pero esa estadística no captura lo que esas tres horas significan: el tiempo con los hijos, la salud física y mental, la capacidad de participar en la vida del barrio donde se vive y del barrio donde se trabaja. Los municipios receptores del desplazamiento —Los Reyes, Chimalhuacán, Ecatepec, Tizayuca— no son ciudades; son dormitorios para gente cuya vida real ocurre en otro lado.

Eso no es urbanismo. Es la producción de seres humanos útiles para la economía central y prescindibles para el territorio donde duermen.

En las colonias más afectadas —Condesa, Roma, Juárez, Polanco, Del Valle, Nápoles— la transformación de vecindades en edificios verticales de alto costo ha eliminado no solo vivienda sino tipologías de vida comunitaria que no se reconstituyen. La vecindad no era solo un tipo de inmueble.

Era una organización social: el patio compartido donde los niños crecían juntos, el sistema de aviso informal ante una emergencia, la posibilidad de repartir gastos de servicios entre varios hogares, la memoria colectiva de un espacio donde dos o tres generaciones habían nacido y envejecido.

Cuando la vecindad se demuele para construir un edificio de departamentos con acceso controlado, esas redes desaparecen con ella. Según reportes de organizaciones vecinales, en la Condesa cada 48 horas dejan de rentarse tres viviendas a familias locales para ser reconvertidas en alojamiento para extranjeros (Arochi, 2026).

El Mundial amplificó esto con una velocidad que pocas veces se ve. Los precios de Airbnb, que en circunstancias ordinarias van de 1,500 a 2,000 pesos por noche, se triplicaron durante el Gran Premio de Fórmula 1 (Martínez Téllez, 2026). Para el torneo, las estimaciones previas al evento anticipaban multiplicaciones similares o mayores.

En las colonias aledañas al Estadio Banorte los incrementos de renta oscilaron entre el 20% y el 600% antes del primer partido (Mendoza Rojas, 2026). La Ley de Turismo no se fiscaliza (Ocampo, 2026). Las rentas no tienen techo real. El mercado avanza sin fricción.

Lo que ocurra ahora que el Mundial terminó es la pregunta que las organizaciones vecinales hacen y que ningún funcionario ha respondido con concreción. Habría que ver si alguien tiene pensado responderla. Las rentas que subieron no bajan: ese es el comportamiento que documenta la literatura sobre megaeventos en ciudades como Barcelona después de las Olimpiadas de 1992, Río de Janeiro después del Mundial de 2014, o São Paulo en el mismo período (Castañeda & Murray, 2019).

V.4.2. Guadalajara

Diez municipios, 5.3 millones de habitantes (INEGI, 2020). La segunda ciudad más grande del país y la que presenta el patrón de gentrificación más paradójico de las tres sedes: un vaciamiento sin sustitución.

Espinosa y Cornejo Hernández (2022) lo llamaron "desposesión por la desposesión": la gente original de las zonas céntricas fue desplazada, pero el espacio que dejó no fue ocupado por los nuevos habitantes de mayor ingreso que el modelo convencional de gentrificación predice. Se fue la gente de bajos ingresos; no llegó nadie.

Para entender por qué, hay que rastrear el historial de intervenciones públicas en el tejido urbano de Guadalajara. Repiten el mismo ciclo con una regularidad que ya no puede atribuirse a errores de planificación: en 2011, la Villa Panamericana dejó once hectáreas de lotes baldíos cuando el proyecto falló; los programas "Ciudad Creativa Digital" y "Distrito Creativo" expulsaron al comercio ambulante del centro bajo la etiqueta de "Banquetas Libres" y prometieron densificación que no llegó (Espinosa & Cornejo Hernández, 2022).

El patrón es el de una intervención que desplaza a los que pueden ser desplazados y no llena el espacio porque las condiciones para quien podría ocuparlo tampoco se crean.

El Mundial agregó un episodio que concentra esa contradicción en imágenes concretas. El 24 de abril de 2025 cerraron el Parque Rojo —a 1.2 kilómetros del centro, sede de un tianguis del que viven entre 1,200 y 1,500 familias— con el argumento de obras de remodelación. Los vendedores fueron reubicados temporalmente.

El 8 de marzo de 2026, manifestantes derribaron parte del alambrado. Adentro: jardines secos, pasillos sin reparar, obra mínima después de diez meses de cierre. El parque se cerró para que no se viera desde la avenida principal cuando llegaran los turistas. Mil cuatrocientas familias sin su fuente de ingreso, para que la ciudad se viera ordenada para el evento.

El 24 de marzo de 2026, vecinos llegaron frente al gobierno estatal con botellas de agua turbia y la consigna "Más agua y menos Mundial". El gobernador destituyó al director del organismo operador ese mismo día.

La velocidad de la respuesta, que en otras circunstancias habría tardado meses, es reveladora: el Mundial crea una ventana de atención mediática que hace políticamente costoso lo que fuera de esa ventana sería perfectamente tolerable.

V.4.3. Monterrey

Trece municipios, 5.3 millones de habitantes; con criterios funcionales, hasta dieciocho (INEGI, 2020; Silva Rodríguez & De la Torre Ríos, 2021). La zona metropolitana con mayor ingreso per cápita de México, con la mayor concentración de industria manufacturera de exportación del norte y, desde 2022, con una dinámica de transformación urbana acelerada por un factor que las otras dos ciudades sede no tienen en la misma escala: el *nearshoring*.

La relocalización de cadenas de suministro industriales desde Asia, por las ventajas arancelarias del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC) y la necesidad de las empresas estadounidenses de reducir su dependencia de la manufactura china, produjo en Monterrey un flujo de migración laboral calificada que no tiene precedente en décadas. Ingenieros, gerentes de proyecto, especialistas en logística llegan con salarios que en el contexto local son muy altos. Buscan vivienda vertical en San Pedro Garza García, Valle Oriente, la colonia del Valle. Su demanda presiona un mercado que no estaba preparado (Campos Sánchez & Treviño C., 2021).

El resultado tiene la misma paradoja que Guadalajara, pero con causas distintas: densificación selectiva en nichos de lujo y hasta un 20% de viviendas abandonadas en zonas céntricas de los municipios más pobres de la metrópoli.

El desplazamiento previo dejó colonias vaciadas que la nueva ola de demanda no ocupa porque no son las centralidades que busca. La planeación urbana no diseñó instrumentos para gestionar ninguno de los dos fenómenos.

Los conflictos relacionados con el Mundial en Monterrey han tenido un perfil diferente. El más visible involucra a las plataformas digitales de transporte —Uber, Cabify, Lyft— en tensión con los taxistas concesionados por el acceso al aeropuerto.

El conflicto preexistía al Mundial, pero el volumen esperado de viajeros lo volvió urgente. Quién transporta a los turistas del aeropuerto a los hoteles no es solo una pregunta logística: es una disputa sobre quién captura una fracción del ingreso del evento.

El Estado no tiene instrumentos nacionales de regulación de la economía de plataformas. Esa regulación sigue en manos de los municipios. Y el Mundial amplificó la urgencia de esa carencia sin producir la respuesta legislativa que requiere.

V.4.4 Posturas institucionales.

Los tres gobiernos posicionaron el mismo relato: el Mundial fue una oportunidad para el desarrollo urbano, para la infraestructura, para poner a México en el mapa internacional.

Las obras existen. Hay comunidades que reciben inversión que en condiciones ordinarias no habría llegado nunca.

La persona titular del Gobierno de la Ciudad de México, Clara Brugada, anunció más de 70 obras permanentes en la Ciudad de México: renovación de la Línea 1, nuevas rutas de electromovilidad, el Trolebús El Chapulín, el Tren Ligero El Ajolote, 334 kilómetros de Caminos Seguros, 500 canchas de fútbol rehabilitadas, 10,000 viviendas sociales (Brugada Molina, 2025). Jalisco: remodelación del estadio, 270 canchas renovadas, extensión de la Línea 5 (Lemus Navarro, 2025). Nuevo León: 34 proyectos, Líneas 4 y 6 del Metro, Parque del Agua de 100 hectáreas, modernización de la Aduana Colombia (García Sepúlveda, 2025).

A nivel federal, el programa "Mundial Social México 2026" sumó 177 Fiestas México en Pueblos Mágicos, 5,000 Embajadores jóvenes, 74 mundialitos, 4,208 canchas rehabilitadas y 10,631 murales de arte urbano.

La inversión en movilidad hacia los estadios sube el valor del suelo en las zonas beneficiadas. No es una crítica técnica al diseño de las obras; es una observación sobre la política pública: cuando se construye una ciclovía que conecta el metro con el estadio, el metro cuadrado en ese corredor sube. Eso es predecible y documentable. Evitable con instrumentos de captura de plusvalías y protección de la vivienda popular. Que ninguno de esos instrumentos se haya diseñado en paralelo dice algo sobre quién fue considerado en la planificación (Jiménez Olvera, 2025).

Tampoco mencionan que los murales pintados sobre fachadas de casas de lámina que llevan décadas sin mantenimiento producen un agravio real en la gente que vive detrás (Lara, 2026). La imagen mejora hacia afuera. El interior no cambia. Para la familia que pasa los días adentro, la fachada pintada no tiene ningún valor funcional. Tiene, eso sí, un valor político para quien organizó el mural: la foto que documenta la obra de cara al evento.

La implementación del programa "Mundial Social 2026" y las 177 iniciativas de "Fiestas México" en los Pueblos Mágicos generó una profunda preocupación desde la perspectiva de los derechos económicos, sociales y culturales de sus habitantes. Si bien estas comunidades son el rostro visible y cultural de la promoción del evento, la llegada masiva de turismo en el punto más alto del flujo global aceleró la gentrificación, el encarecimiento de la vivienda digna y el desplazamiento del comercio local. Para que el turismo sea verdaderamente una herramienta de desarrollo local y no una vulneración a la estabilidad comunitaria, es urgente dotar a estas poblaciones de mecanismos jurídicos de protección y herramientas de gobernanza. Solo así se garantizará que la visibilidad internacional no comprometa sus derechos al territorio, a la vivienda adecuada y a la preservación de su entorno cotidiano.

V.4.5. Las comunidades.

En las tres ciudades sede hubo movilización activa, con formas distintas y distintos niveles de visibilidad. No es nueva: viene de antes del Mundial. Pero el evento la amplifica, porque la atención mediática internacional hace que lo que ocurra en las calles pueda llegar a pantallas que en otras circunstancias nunca lo verían.

En la Ciudad de México convivieron al menos tres tipos de protesta que no siempre se coordinan pero que presionan en la misma dirección.

El primero: organizaciones nacionales —maestros de la CNTE, campesinos, transportistas— que han aprendido que los días de partido en el estadio son los días con mayor cobertura mediática del año. Usaron esa cobertura para llevar a escena demandas que llevan años sin respuesta. El segundo: vecinos de las colonias aledañas a los estadios que viven la distancia entre la inversión que sale en los comunicados y la carencia que no sale en las fotos. El agua que no llega, la renta que sube, el negocio de la esquina que cerró. El tercero: los grupos a los que las condiciones FIFA desplazan directamente. Los vendedores informales como los trabajadores y trabajadoras sexuales cuya presencia en los alrededores del estadio se consideraron incompatible con la imagen del evento.

Este tercer grupo merece atención específica porque su exclusión opera de manera silenciosa. Los vendedores informales que durante décadas sostuvieron su economía en los márgenes de las canchas no tienen sindicato, no tienen cobertura mediática propia y en muchos casos no tienen documentos en regla. Su desplazamiento no genera el mismo tipo de respuesta que el desalojo de una vecindad o el cierre de un parque público.

Ocurre de manera gradual, a través de operativos policiales que se intensificaron conforme se acercó el evento, y el Estado lo presenta como orden urbano más que

como expulsión. Pero es la misma lógica de siempre: el territorio se limpia de lo que no cuadra con la imagen proyectada hacia afuera.

Un testimonio de campo recogido en una colonia a trescientos metros del estadio pone en paralelo dos Mundiales. En 1986, una familia habilitó su zaguán y vendió sopes y quesadillas durante los partidos. Una actividad económica modesta, informal, completamente adaptada a lo que el barrio era: hambre y ganas de comer algo cercano y barato. En 2026, para circular por esa misma calle en día de evento, la familia necesitó traer su identificación con la dirección exacta de su vivienda, y hay agentes en la esquina verificando que quienes pasan son realmente residentes y no vendedores o manifestantes.

VI. Conclusiones

Lo documentado en este Informe permite a la Comisión Nacional de los Derechos Humanos formular las siguientes observaciones y recomendaciones en ejercicio de sus atribuciones conforme al artículo 174 del Reglamento Interno.

El derecho a la vivienda adecuada y accesible—reconocido en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, 1966/1981), desarrollado en las Observaciones Generales Núms. 4 (1991) y 7 (1997) del Comité DESC, y constitucionalizado en México mediante la reforma al artículo 4°, párrafo noveno, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en diciembre de 2024 (CPEUM, 2024)— fue vulnerado de manera sistemática en las ciudades sede del Mundial FIFA 2026.

Los incrementos de renta de entre 20% y 600% en zonas aledañas a los estadios (Mendoza Rojas, 2026), el desplazamiento de familias de arraigo histórico, la reconversión masiva de vivienda habitacional en alojamiento turístico de corto plazo y la exclusión de mujeres, comunidades indígenas y trabajadores informales,

constituyeron un reto para las autoridades en cuanto al diseño y la implementación de políticas públicas para garantizar el acceso a la vivienda y contener la especulación que lo acompaña. Distinguir entre lo inevitable y lo evitable importa: lo primero no requiere respuesta institucional; lo segundo exige responsabilidad jurídica.

El régimen fiscal de excepción que favoreció a las FIBRAs mientras se canalizaron los ahorros de los trabajadores hacia la especulación inmobiliaria surgió como una contradicción estructural de política pública que el Estado no puede seguir administrando sin resolverla (Delgadillo Polanco, 2025). Para marzo de 2025, 189,000 millones de pesos de los fondos AFORE estaban invertidos en estos instrumentos (Rosado Saidi, 2025). El trabajador que depositó su quincena y el inquilino que no pudo pagar la renta son, con demasiada frecuencia, la misma persona. Esa persona merece que el Estado resuelva la contradicción en lugar de seguir administrándola.

Las condiciones contractuales que la FIFA impuso y el gobierno mexicano aceptó (FIFA, 2017) vulneraron los derechos laborales y de libre comercio de los trabajadores informales de las ciudades sede, en tensión con el artículo 123 constitucional y con los convenios de la Organización Internacional del Trabajo ratificados por México. El Estado que firmó esas condiciones asume la obligación de garantizar alternativas dignas para los afectados.

En atención a lo anterior, esta CNDH se permite formular respetuosamente las siguientes:

VII. Sugerencias de Buenas Prácticas

- **A la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)**

Diseñar e implementar, en coordinación con los gobiernos locales de las ciudades que fueron sede del Mundial, instrumentos de regulación del mercado de arrendamiento temporal, así como áreas con reserva de uso habitacional permanente en zonas de alta presión turística, con mecanismos de fiscalización efectivos y sanciones aplicables.

Continuar y ampliar el esfuerzo de actualización de Planes o Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano iniciado en el período 2018-2024 (Alcaldes de México, 2024), con la NOM-005-SEDATU-2024 (DOF, 2024) como estándar técnico de observancia obligatoria, priorizando los municipios con mayor presión turística e inmobiliaria.

- **A los gobiernos de la Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León**

Aplicar mecanismos efectivos para monitorear los incrementos de renta de vivienda, especialmente en el contexto de eventos masivos como lo fue el Mundial FIFA 2026, con mecanismos de denuncia accesibles y consecuencias jurídicas para quien los incumpla, conforme a los criterios de la Observación General Núm. 7 (1997) del Comité DESC en materia de protección contra los desalojos indirectos por encarecimiento.

Garantizar el suministro equitativo de agua potable en las colonias populares de las zonas de influencia de los lugares en donde se realicen los eventos masivos, sin subordinarlo a concesiones otorgadas para infraestructura deportiva o turística.

- **Al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)**

Desarrollar indicadores específicos y metodologías georreferenciadas para el monitoreo continuo de los procesos de gentrificación y turistificación en las principales zonas metropolitanas del país, incluyendo los que permitan dar seguimiento a variables que muestran el cambio en el régimen de tenencia de la vivienda, sustitución de usos comerciales, dinámicas de desplazamiento poblacional a escala de colonia y evolución del índice de asequibilidad habitacional por grupo de ingreso.

- **A las Comisiones Estatales de Derechos Humanos de la Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León.**

Establecer mecanismos de monitoreo específicos durante los periodos en los que se efectúen eventos masivos que impacten en la demanda de alojamiento, con atención prioritaria a los derechos a la vivienda, al agua, a la libre expresión y manifestación, y a la no discriminación de los grupos identificados como más vulnerables en este Informe. El monitoreo debe continuar durante al menos un año después de dichos eventos para documentar si las condiciones producidas durante estos se revierten o se consolidan como nuevo piso del mercado habitacional.

Para el seguimiento a la atención de las sugerencias de buenas prácticas, se solicita a las autoridades antes mencionadas que nombren a una persona servidora pública para establecer comunicación con esta CNDH.

Por parte de la CNDH, el seguimiento al presente Informe Especial se dará por parte de la persona titular de la Dirección General del Programa DESCA de la Sexta Visitaduría General.

Por lo anterior, la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, con fundamento en los artículos 1° párrafos primero, segundo, tercero y quinto y 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el artículo 174 del Reglamento Interno de la Comisión Nacional de Derechos Humanos y de conformidad con el PAT 2026 y el PEI 2024-2029, presenta a la opinión pública y a las autoridades el *Informe Especial sobre Derechos Humanos y Gentrificación: México 2026: el año del Mundial de Fútbol*.

ATENTAMENTE

Mtra. Ma. del Rosario Piedra Ibarra
Presidenta

VIII. Referencias

- Agence France - Presse y Associated Press. (24 de marzo de 2026). *Aficionados europeos denuncian a FIFA por precios de boletos del Mundial 2026*. Obtenido de La Jornada: <https://www.jornada.com.mx/noticia/2026/03/24/deportes/aficionados-europeos-denuncian-a-fifa-por-precios-de-boletos-del-mundial-2026>
- Arochi, X. (5 de abril de 2026). *Mundial 2026: Así es como manipulan el mercado en la CDMX para subir precios de alojamientos*. Obtenido de Proceso: <https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/4/5/mundial-2026-asi-es-como-manipulan-el-mercado-en-la-cdmx-para-subir-precios-de-alojamientos-371559.html>
- Bautista González, R. (2015). *Movimiento Urbano Popular. Bitácora de Lucha 1968 - 2011*. México, D.F.: Casa y Ciudad A.C. Obtenido de https://casayciudad.mx/wp-content/uploads/2019/01/07_urbanoPopular.pdf
- Bautista González, R. (2025). *Movimiento Urbano Popular. Bitácora de Lucha. 1968 - 2011*. México, D.F.: Casa y Ciudad A.C. Obtenido de https://casayciudad.mx/wp-content/uploads/2019/01/07_urbanoPopular.pdf
- Brugada Molina, C. (2025). *Anuncia Presidenta inversión de 2 mil mdp en movilidad para cada una de las sedes del Mundial FIFA 2026: CDMX, Jalisco y Nuevo León*. Gobierno de México, Presidencia de la República. Ciudad de México: Gobierno de México. Obtenido de <https://www.gob.mx/presidencia/prensa/anuncia-presidenta-inversion-de-2-mil-mdp-en-movilidad-para-cada-una-de-las-sedes-del-mundial-fifa-2026-cdmx-jalisco-y-nuevo-leon>

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión . (1917). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [CPEUM]*. Ciudad de México: Diario Oficial de la Federación. Obtenido de

<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum.htm>

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2016). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano [LGAHOTDU]*. Ciudad de México: Diario Oficial de la Federación. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lgahotdu.htm>

Campos Sánchez, L., & Treviño C., J. (2021). *Gentrificación en el centro metropolitano de Monterrey, 2010 - 2020. Urbano* (Concepción). doi:<https://dx.doi.org/10.22320/07183607.2021.24.44.07>

Cañada, E., & Murray, I. (2019). Turistificación Global: perspectivas críticas en turismo. *Revista Investigaciones Turísticas*(no. 20), págs. 335 - 339. doi:<https://doi.org/10.14198/INTURI2020.20.15>

Castañeda, E., & Murray, I. (2019). *Turistificación Global. Perspectivas críticas en turismo*. Barcelona: Alba Sud.

Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. (2022). *Gentrificación turística*. Oaxaca: Congreso del Estado de Oaxaca. Obtenido de https://congresooaxaca.gob.mx/docs65.congresooaxaca.gob.mx/centros_estudios/CESOP/investigacionCESOP/Inv_Gentrificacion_CESOP_2022.pdf

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). *Observación General Núm 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11, párrafo 1 del Pacto; E/1992/23)*. Organización de las Naciones Unidas. Obtenido de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1997). *Observación General Núm. 7: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto): los desalojos forzados*. Nueva York: Organización de las Naciones Unidas.

Congreso de la Ciudad de México. (2017). *Constitución Política de la Ciudad de México [CPCDMX]*. Ciudad de México: Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Obtenido de <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/constitucion>

Córdova Canela, F. (4 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [Visiones interdisciplinarias en torno al derecho, a la vivienda y a la ciudad.]*. (Comisión Nacional de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube: https://www.youtube.com/watch?v=Vgyb_DgRssk

Delgadillo Polanco, V. (5 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [La financiarización de la vivienda.]*. (Comisión Nacional de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=9qfSv6iuMio>

Delgadillo, V. (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En V. Delgadillo, I. Díaz, & L. Salinas, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 113-132). Ciudad de México: Instituto de Geografía, UNAM. doi:<http://dx.doi.org/10.14350/gsxxi.li.15>

Dussel, E. (diciembre de 2023). El principio de vida contra el principio de muerte: los derechos humanos y el neoliberalismo. *Revista Derechos Humanos México [Neoliberalismo y Derechos Humanos]*, 1000, pág. 24. Obtenido de https://centronacionaldederechoshumanosrosarioibarradepiedra.cndh.org.mx/Material/pdf/DHmex_no1_digital.pdf

Economistas sin Fronteras. (2025). *Turismo en la encrucijada: dilemas globales y respuestas locales* (Vol. 58). Dossieres EsF. Obtenido de <https://ecosfron.org/portfolio/turismo-en-la-encrucijada-dilemas-globales-y-respuestas-locales/>

Espinosa, H., & Cornejo Hernández, F. (08 de agosto de 2022). La gentrificación del centro de Guadalajara: Proyectos, conflictos y resistencias. *Iztapalapa. Revista de ciencias sociales y humanidades*, págs. 75-102. doi:<https://doi.org/10.28928/ri/932022/atc3/epinosah/cornejohernandezf>

Espinoza Hernández, R. (05 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [El derecho a la vivienda y su relación con otros derechos humanos]*. Obtenido de YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=CtuVrkPuBtU&t=8s>

Fédération Internationale de Football Association (FIFA). (2024). *Global Engagement & Audience Report [Informe global sobre participación y audiencias]*. Obtenido de Inside FIFA: <https://inside.fifa.com/tournament-organisation/audience-reports/qatar-2022#:~:text=Key%20takeaways,Final%20in%20social%20media%20engagements.>

Fédération Internationale de Football Association. (17 de Noviembre de 2017). *Guide to the Bidding Process for the 2026 FIFA World Cup*. Obtenido de FIFA: <https://inside.fifa.com/tournaments/mens/worldcup/canadamexicousa2026/news/fifa-publishes-guide-to-bidding-process-for-the-2026-fifa-world-cuptm-2916170>

Fédération Internationale de Football Association. (18 de enero de 2023). *Un mes después, 5000 millones de personas interactuaron con Qatar 2022*. Obtenido de

FIFA: <https://www.fifa.com/es/tournaments/mens/worldcup/qatar2022/news/un-mes-despues-5000-millones-de-personas-interactuaron-con-qatar-2022>

FIFA. (31 de diciembre de 2024). *El milagro de Berna y el primer Mundial retransmitido por televisión*. Obtenido de FIFA: <https://www.fifa.com/es/tournaments/mens/worldcup/articles/milagro-berna-1954-primer-mundial-television>

Foro Social Mundial. (2010). *Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad*. Ciudad de México.

García Sepúlveda, S. (2025). *Anuncia Presidenta inversión de 2 mil mdp en movilidad para cada una de las sedes del Mundial FIFA 2026: CDMX, Jalisco y Nuevo León*. Gobierno de México, Presidencia de la República. Ciudad de México: Gobierno de México. Obtenido de <https://www.gob.mx/presidencia/prensa/anuncia-presidenta-inversion-de-2-mil-mdp-en-movilidad-para-cada-una-de-las-sedes-del-mundial-fifa-2026-cdmx-jalisco-y-nuevo-leon>

Gasca Zamora, J. (5 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [La financiarización de la vivienda.]*. (Comisión Nacional de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=9qfSv6iuMio>

Glass, R. (1964). Introduction: Aspects of change. En C. f. Studies, *London: Aspects of change* (págs. xiii–xlii). MacGibbon & Kee. Obtenido de <https://hakka3.wordpress.com/wp-content/uploads/2017/11/glass-aspects-of-change.pdf>

González Lloide, R. (11 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [La lucha contra la gentrificación, el despojo y el*

desplazamiento]. Obtenido de YouTube:
<https://www.youtube.com/watch?v=zXjZ2GKpedE>

Harvey, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. (A. Varela Mateos, Ed.) Ediciones Akal.

Hiernaux, D. (septiembre de 2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*(58), págs. 55-70.
doi:<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200004>

Jiménez Olvera, A. (08 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [La turistificación y patrimonialización del espacio]*. (Comisión Nacional de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube:
<https://www.youtube.com/watch?v=ZZBxB0bXdZM&t=108s>

Lara, N. (24 de abril de 2026). *Mesa de Análisis: Los Derechos Humanos en el marco del Mundial de Fútbol 2026*. Obtenido de YouTube:
<https://www.youtube.com/watch?v=ze06C9NNNvs&t=5960s>

Lefebvre, H. (1968). *La producción del espacio*. Madrid, España: Capitán Swing.

Lemus Navarro, J. (2025). *Anuncia Presidenta inversión de 2 mil mdp en movilidad para cada una de las sedes del Mundial FIFA 2026: CDMX, Jalisco y Nuevo León*. Gobierno de México, Presidencia de la República. Ciudad de México: Gobierno de México. Obtenido de <https://www.gob.mx/presidencia/prensa/anuncia-presidenta-inversion-de-2-mil-mdp-en-movilidad-para-cada-una-de-las-sedes-del-mundial-fifa-2026-cdmx-jalisco-y-nuevo-leon>

Ley, D. (1980). Liberal ideology and the postindustrial city [Ideología liberal y la ciudad postindustrial]. *Annals of the Association of American Geographers*, 2, págs. 238-258. doi:<https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1980.tb01308.x>

Los Angeles Time. (20 de febrero de 1993). *A World of Difference in World Cup Tickets? [¿Hay una gran diferencia en las entradas para el Mundial?]*. Obtenido de Los Angeles Time: <https://www.latimes.com/archives/la-xpm-1993-02-20-ca-104-story.html#:~:text=L.A.%20Times%20Archives,ANDREA%20GUARDUCCI%20%20Diamond%20Bar>

Martínez Téllez, M. (6 de abril de 2026). *Mundial dispara rentas temporales en CDMX*. Obtenido de El Independiente: <https://elindependiente.mx/capital360/2026/04/06/mundial-dispara-rentas-temporales-en-cdmx/>

Mendoza Rojas, M. (01 de abril de 2026). Rentas se salen de control por el Mundial: alzas de 20% a 600% en zonas clave. *Publi Metro*. Obtenido de <https://www.publimetro.com.mx/noticias/2026/04/01/rentas-se-salen-de-control-por-el-mundial-alzas-de-20-a-600-por-ciento-en-zonas-clave/#:~:text=El%20estadio%20Akron%20recibir%C3%A1%20cuatro%20partidos%20con,que%20la%20hoteler%C3%ADa%20no%20alcance%20a%20>

Moraes Alfonsín, B. d. (05 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [El derecho a la vivienda y su relación con otros derechos humanos]*. (Comisión Nacional de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=CtuVrkPuBtU&t=8s>

Muñoz, D. (16 de diciembre de 2025). *Mundial 2026: el más caro de la historia y el más lejano para los aficionados mexicanos*. Obtenido de La Silla Rota: <https://lasillarota.com/deportes/2025/12/16/mundial-2026-el-mas-carro-de-la-historia-el-mas-lejano-para-los-aficionados-mexicanos-574558.html>

Naciones Unidas. (1948). Obtenido de <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

Nava Rodríguez, R. (05 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [La turistificación y patrimonialización del espacio].* (Comisión Nacional de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=ZZBxB0bXdZM&t=108s>

Núñez López, M. (11 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [Alternativas y defensa del derecho a la vivienda].* (Comisión Nacional de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube.

Ocampo, C. (14 de abril de 2026). *Tres viviendas menos cada 48 horas: el avance silencioso de Airbnb en la CDMX.* Obtenido de Pie de Pagina: <https://piedepagina.mx/tres-viviendas-menos-cada-48-horas-el-avance-silencioso-de-airbnb-en-la-cdmx/>

Organización de las Naciones Unidas. (2016). *Nueva Agenda Urbana.* Obtenido de <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>

Oxfam México. (2019). *Por mi raza hablará la desigualdad: Efectos de las características étnico-raciales en la desigualdad de oportunidades en México.* Oxfam México. Obtenido de <https://oxfamMexico.org/por-mi-raza-hablara-la-desigualdad/>

Paullier, J. (18 de mayo de 2017). Estados Unidos inicia oficialmente el proceso para renegociar el crucial TLCAN y México dice que está "listo". Ciudad de México, Ciudad de México, México. Obtenido de <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-39969506>

Peral Garibay, J. (05 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [La turistificación y patrimonización del espacio].* (Comisión Nacional

de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube:
<https://www.youtube.com/watch?v=ZZBxB0bXdZM&t=84s>

Pérez, P. (2014). La mercantilización de la urbanización. A propósito de los "conjuntos urbanos" en México. *Estudios demográficos y urbanos*, 29(03), págs. 481-512. Obtenido de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102014000300481&lng=es&tlng=es.

Rello Gómez, J. (11 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [La lucha contra la gentrificación, el despojo y el desplazamiento.]*. (Comisión Nacional de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=zXjZ2GKpedE>

Reséndiz Flores, A. (agosto de 11 de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [Alternativas y Defensa del Derecho a la Vivienda.]*. (Comisión Nacional de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=roa-WEVIBw4&t=4812s>

Rosado Saidi, S. (5 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [La financiarización de la vivienda.]*. (Comisión Nacional de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=9qfSv6iuMio>

Sánchez Carro, D. (11 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [Alternativas y Defensa del Derecho a la Vivienda.]*. (Comisión Nacional de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=roa-WEVIBw4&t=4812s>

Silva Rodríguez, M., & De la Torre Ríos, G. (22 de abril de 2021). *La delimitación de las zonas metropolitanas en México: un debate pendiente sin Fondo Metropolitano*.

Obtenido de nexos: <https://labrujula.nexos.com.mx/la-delimitacion-de-las-zonas-metropolitanas-en-mexico-un-debate-pendiente-sin-fondo-metropolitano/>

Smith, N. (1996/2012). *La nueva frontera urbana: Ciudad revanchista y gentrificación*. (V. Hendel, Trad.) España: Traficantes de Sueños. Obtenido de <https://traficantes.net/libros/la-nueva-frontera-urbana>

Smith, N. (2015). Nuevo globalismo, nuevo urbanismo: La gentrificación como estrategia urbana global. En Observatorio Metropolitano de Madrid (Ed.). *El mercado contra la ciudad: Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*, págs. 245-272. Obtenido de <https://traficantes.net/libros/el-mercado-contra-la-ciudad>

Sportanddev. (09 de diciembre de 2025). *Los críticos cuestionan el "vulgar" premio FIFA de la paz para Trump*. Obtenido de Sportanddev: <https://www.sportanddev.org/es/el-%C3%BAltimo/noticias/los-cr%C3%ADticos-criticar-el-vulgar-premio-fifa-de-la-paz-para-trump>

Store Futbol. (s.f.). Obtenido de storefutbol.com: <https://www.storefutbol.com/co/blog/la-historia-del-futbol-desde-sus-origenes/>

Ufootball. (19 de marzo de 2026). *Why Will The 2026 FIFA World Cup Be Co-Hosted By The United States, Canada, And Mexico? [¿Por qué Estados Unidos, Canadá y México serán los anfitriones conjuntos de la Copa Mundial de la FIFA 2026?]*. Obtenido de Ufootball: <https://www.ufootball.com.my/news/fifa-world-cup-news/2026-world-cup-hosted-by-usa-canada-mexico>

United Press International. (16 de febrero de 1990). *World Cup Ticket Prices [Precios de las entradas para la Copa del Mundo]*. Obtenido de UPI:

<https://www.upi.com/Archives/1990/02/16/World-Cup-Ticket-Prices/8280635144400/>

Zamorano Villarreal, C. C. (4 de agosto de 2025). *Foro: No es un lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna YA! [Visiones interdisciplinarias en torno al derecho, a la vivienda y a la ciudad.]*. (Comisión Nacional de los Derechos Humanos) Obtenido de YouTube: https://www.youtube.com/watch?v=Vgyb_DgRssk