



Plan Maestro contra la Gentrificación en
la CDMX: Implicaciones para el
Sector Inmobiliario

Master Plan Against Gentrification in
Mexico City: Implications for the Real
Estate Sector

A nuestros Clientes y Amigos:

To our Clients and Friends:

El 16 de julio de 2025, la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, Clara Brugada, anunció el Bando 1, titulado **“Por una Ciudad Habitable y Asequible con Identidad y Arraigo Local”** (el **“Bando”**), el cual fue publicado ese mismo día en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

On July 16th, 2025, the Mayor of Mexico City, Clara Brugada, announced Decree No. 1, entitled **“For a Livable and Affordable City with Local Identity and Roots”** (the **“Ordinance”**) which was published on the same day in the Official Gazette of Mexico City.

El Bando contiene **catorce** acciones integrales para enfrentar la gentrificación en zonas de alta presión inmobiliaria de la Ciudad de México. Entre otras medidas, el Bando propone una nueva ley para regular los precios de las rentas, la creación de un Plan Maestro enfocado en las colonias más afectadas y una Defensoría del Inquilino para proteger a arrendatarios, así como acciones para combatir la especulación inmobiliaria en zonas críticas.

The Ordinance sets forth **fourteen** comprehensive actions to address gentrification in areas of increasing property appreciation or high economic pressure in Mexico City. Among other measures, the Ordinance proposes enacting a new law to regulate rental prices, the creation of a Master Plan focused on the most affected neighborhoods, and the establishment of a Tenant Ombudsman to protect tenants, as well as measures to combat real estate speculation in critical areas.

Principales Medidas

Key Measures

A continuación se destacan las acciones clave más importantes que contempla el Bando:

The following are the key actions set forth in the Ordinance:

1. Control de Aumentos de Renta. Se estabilizarán las rentas habitacionales, prohibiendo incrementos anuales por encima del Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía del año previo. Se crearán instrumentos jurídicos necesarios para garantizar su cumplimiento.¹

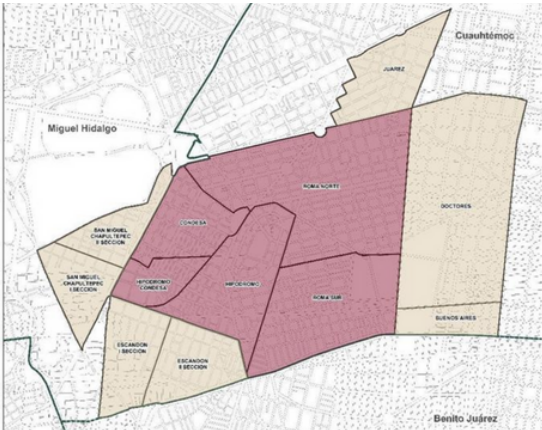
1. Rent Increase Control. Residential rents will be stabilized by prohibiting annual increases exceeding the National Consumer Price Index published by the National Institute of Statistics and Geography for the preceding year. The necessary legal instruments will be created to ensure compliance.¹

2. Índice de precios y Zonas de Tensión Inmobiliaria. Se implementará un **“Índice de Precios de Alquiler Razonable”** para identificar las áreas con mayor presión urbanística.

2. Price Index and Real Estate Pressure Zones. A **“Reasonable Rental Price Index”** will be implemented to identify areas under the highest urban pressure.

Dichas áreas serán delimitadas por el Plan Maestro, las cuales serán declaradas como **“Zonas de Tensión Inmobiliaria”** (**“ZTI”**) que abarca colonias tradicionales de las alcaldías Cuauhtémoc (*i.e.*, Hipódromo Condesa, Condesa, Juárez, Roma Norte, Roma Sur, Doctores, Buenos Aires) y Miguel Hidalgo (*i.e.*, Escandón I-II, San Miguel Chapultepec I-II).

These areas will be designated under the Master Plan as **“Real Estate Pressure Zones”** (**“ZTI”**), which will include traditional neighborhoods in the boroughs of Cuauhtémoc (*i.e.*, Hipódromo Condesa, Condesa, Juárez, Roma Norte, Roma Sur, Doctores, Buenos Aires) and Miguel Hidalgo (*i.e.*, Escandón I-II, San Miguel Chapultepec I-II).



Fuente | Presentación de Plan Maestro: Por una ciudad habitable y asequible con identidad y arraigo local - Alcaldías Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo elaborada por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, Julio 2025.

Source | Presentation of the Master Plan: For a Livable and Affordable City with Local Identity and Roots - Cuauhtémoc and Miguel Hidalgo Boroughs, prepared by the Secretariat of Planning, Territorial Planning and Metropolitan Coordination of Mexico City, July 2025.

[1] En relación con la prohibición de incrementar la renta, dicha disposición ya se encuentra prevista en el artículo 2448 D del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), el cual establece que la renta de casa habitación solo podrá aumentarse una vez al año y, en su caso, el incremento no podrá exceder del diez por ciento de la cantidad pactada como renta mensual cuando se trate de contratos con rentas que no excedan de los límites previstos por la ley. Por favor, [consulte nuestra nota del 20 de septiembre de 2024](#)

With respect to the prohibition on rent increases, this provision is already set forth in Article 2448 D of the Civil Code for the Federal District (now Mexico City), which establishes that residential rent may only be increased once per year and, where applicable, the increase may not exceed ten percent of the monthly rent amount agreed upon when the contract involves rents that do not exceed the limits provided by law. Please [refer to our note dated September 20, 2024](#)

El Gobierno de la CDMX intervendrá de forma especial en estas zonas: frenará la especulación inmobiliaria y promoverá la construcción de vivienda accesible. Además, restringirá los proyectos que provoquen desplazamiento y diseñará, mediante el Plan Maestro, lineamientos participativos de desarrollo urbano para asegurar la permanencia de la población original.

3. Regulación de alquileres temporales. Se fortalecerá la regulación de las viviendas de uso temporal de corta estancia, incluidas las plataformas digitales como Airbnb, con el propósito de preservar la oferta de vivienda accesible y evitar distorsiones en los precios.² Se prevé que la normativa secundaria contemple requisitos de registro, límites de operación y obligaciones fiscales para los arrendadores de corta estancia.

4. Defensoría de Derechos Inquilinos. Se creará una Defensoría de Derechos Inquilinarios, organismo público que brindará asesoría legal, mediación y representación a arrendatarios, con facultades para sancionar abusos como aumentos ilegales, desalojos arbitrarios o cláusulas abusivas. Esta entidad buscará equilibrar la relación entre arrendadores e inquilinos y proteger el derecho a una vivienda adecuada.

Al respecto, habrá que esperar el texto legal que se apruebe para identificar su grado de compatibilidad con la legislación civil y procesal civil vigentes. Debe recordarse que esta última es una materia federal, ya que solo el Congreso de la Unión es competente para modificar el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares que regula, entre otras cosas, las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

5. Nueva ley en rentas. Se enviará al Congreso de la Ciudad de México una iniciativa para expedir la Ley de Rentas Justas, Razonables y Asequibles (la “Ley de Rentas Justas”), con el objetivo de regular los precios de alquiler de vivienda y equilibrar las obligaciones entre arrendadores y arrendatarios. Esta ley establecerá topes y criterios de razonabilidad en las rentas, otorgando sustento legal al control de aumentos.

En el mismo sentido que con el numeral anterior, habrá que esperar el texto legal que se apruebe para identificar su grado de compatibilidad con la libertad de mercado que protege la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (competencia económica).

6. Vivienda Pública y Arrendamiento social. El Plan priorizará la construcción de vivienda pública sostenible en zonas céntricas con alta presión inmobiliaria, destinando recursos para un Programa de Vivienda Pública en Arrendamiento. Este programa ofrecerá alquileres por debajo del mercado a sectores vulnerables (*i.e.*, jóvenes, madres solteras, adultos mayores y trabajadores esenciales) para evitar el desplazamiento. Paralelamente, se agilizarán trámites de construcción de vivienda social y se otorgarán incentivos a proyectos sustentables, impulsando la participación del sector privado en vivienda asequible.

Sobre esta acción, es de esperarse que se reactive (o se actualice y replique) la **Norma de Ordenación General Número 26**, que busca incentivar la construcción de vivienda social y que se encuentra suspendida desde el 2013.

7. Mejoramiento de Vivienda y Condominios Familiares. Se ampliará el Programa de Mejoramiento de Vivienda con un enfoque en “*vivienda nueva progresiva*”, apoyando la ampliación de espacios en barrios populares (por ejemplo, pisos adicionales o anexos) y la creación de condominios familiares en predios compartidos.

The Government of Mexico City will undertake special action in these zones: it will curb real estate speculation, promote the construction of affordable housing, restrict projects that cause displacement, and, through the Master Plan, establish participatory urban development guidelines to ensure the permanence of the original population.

3. Regulation of Short-Term Rentals. The regulation of short-stay temporary housing, including digital platforms such as Airbnb, will be strengthened to preserve the availability of affordable housing and prevent price distortions.² It is anticipated that secondary regulations will include registration requirements, operational limits, and tax obligations for short-stay landlords.

4. Tenant Rights Ombudsman. A Tenant Rights Ombudsman will be established as a public entity providing legal advice, mediation, and representation to tenants, with authority to sanction abuses such as unlawful rent increases, arbitrary evictions, or abusive lease clauses. This body will aim to balance the relationship between landlords and tenants and safeguard the right to adequate housing.

In this regard, it will be necessary to wait for the approved legal text to determine its degree of compatibility with current civil and procedural legislation. It should be noted that the latter is a federal matter, since only the Federal Congress is competent to amend the National Code of Civil and Family Procedures, which regulates, among other things, disputes related to real estate leasing.

5. New Rental Law. A bill will be submitted to the Congress of Mexico City to enact the Law on Fair, Reasonable and Affordable Rents (the “Fair Rent Law”), aimed at regulating residential rental prices and balancing the obligations between landlords and tenants. This law will establish caps and reasonableness criteria for rental rates, providing a legal foundation for rent control measures.

In the same token as with the prior numeral, we will have to wait for the legal text to be approved to determine its degree of compatibility with the freedom of economic competition guaranteed under the Federal Constitution.

6. Public Housing and Social Leasing. The Plan will prioritize the construction of sustainable public housing in central areas with increasing property appreciation or high economic pressure, allocating resources to a Public Housing Leasing Program. This program will offer below-market rental rates to vulnerable groups (*i.e.*, young people, single mothers, senior citizens, and essential workers) to prevent displacement. In parallel, procedures for the construction of social housing will be streamlined, and incentives will be granted for sustainable projects, encouraging private sector participation in affordable housing initiatives.

Regarding this action, it is expected that **Planning Regulation Number 26**, which seeks to incentivize the construction of social housing and has been suspended since 2013, will be reactivated (or updated and replicated).

7. Housing Improvement and Family Condominiums. The Housing Improvement Program will be expanded with a focus on “*progressive new housing*,” supporting the expansion of living spaces in popular neighborhoods (*e.g.*, additional floors or annexes) and the development of family condominiums on shared lots.

[2] Como tema relacionado, cabe señalar que durante el año pasado se reformaron diversas leyes secundarias de la Ciudad de México en materia de turismo y vivienda, con el fin de regular las estancias a través de plataformas digitales como Airbnb y equilibrar los derechos y obligaciones de dichas plataformas con los de los hoteles tradicionales. Para una referencia adicional, véase nuestro Client Alert: **Reforma para Regular Servicio de Estancia Turística (Airbnb)**.

As a related matter, it is worth noting that in the past year certain secondary laws of Mexico City regarding tourism and housing were amended to regulate short-term stays offered through digital platforms such as Airbnb, aiming to balance the rights and obligations of these platforms with those applicable to traditional hotels. For further reference, please see our Client Alert: **Amendments to Regulate Temporary Tourist Accommodation Service (AIRBNB)**.

8. Plan Maestro en ZTI. El Plan Maestro urbano para las ZTI será un instrumento de planeación colaborativo con vecinos, para definir lineamientos, usos de suelo y criterios de desarrollo que preserven la identidad y accesibilidad de barrios como Roma, Condesa, Juárez y Escandón. Sus disposiciones, una vez aprobadas por el Instituto de Planeación y la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial Metropolitano, serán de cumplimiento obligatorio para nuevos desarrollos inmobiliarios.

9. Arraigo Comunitario y Patrimonio Cultural. Se pondrá en marcha un Programa de Arraigo Comunitario para proteger comunidades en riesgo de desplazamiento, preservando espacios públicos, mercados, centros culturales y la “*memoria barrial*” mediante declaratorias patrimoniales, apoyos financieros o usos de suelo especiales. Se fomentará la participación vecinal a través de comités comunitarios para garantizar inclusión y reducir desigualdades.

10. Estímulos a Comercios Locales. Para evitar la “*gentrificación comercial*”, se lanzará un Programa Especial de Estímulos con créditos blandos, capital semilla y apoyos fiscales para MiPyMEs locales. Se prevé que arrendadores de locales en ZTI enfrenten regulaciones para evitar aumentos excesivos de rentas, protegiendo negocios tradicionales frente a cadenas comerciales.

11. Observatorio de Suelo y Vivienda. Se creará un Observatorio de Suelo y Vivienda para monitorear precios de venta y renta, contratos de arrendamiento, oferta, vacancia y uso de suelo en la Ciudad de México.

Implicaciones Legales y Regulatorias

El Bando marcará un cambio significativo en el marco regulatorio inmobiliario de la CDMX, combinando medidas de aplicación inmediata con reformas legales de mediano plazo:

1. Refuerzo de normas de renta existentes: La limitación de aumentos de renta a la inflación, ya prevista en el artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) será ahora estrictamente vigilada. El Gobierno de la Ciudad de México deberá emitir reglamentos o criterios para verificar su cumplimiento (por ejemplo, obligar a registrar contratos de arrendamiento y sus incrementos anuales).

Esto implicará una mayor intervención sobre contratos privados, obligando a los arrendadores a respetar los topes oficiales en cualquier renovación o ajuste, bajo riesgo de nulidad de cláusulas y multas.

Será fundamental que la reglamentación respete los principios constitucionales de proporcionalidad, pues topes excesivos o restricciones desmedidas podrían derivar en juicios de amparo.

2. Ley de Rentas Justas. De aprobarse la Ley de Rentas Justas, se prevé la implementación de topes de renta vinculados a índices oficiales, la obligación de registrar los contratos de arrendamiento ante una autoridad competente y la prohibición de cláusulas abusivas (por ejemplo, penalizaciones desproporcionadas o incrementos superiores a la inflación). Asimismo, se establecerían sanciones administrativas y económicas para quienes incumplan las disposiciones, junto con mecanismos de supervisión y mediación a cargo de la Defensoría Inquilinaria.

Esta ley implicaría un mayor control gubernamental sobre las rentas y posibles restricciones a la libertad contractual, lo que podría dar lugar a impugnaciones legales, como juicios de amparo.

No obstante, la propuesta de la Ley de Rentas Justas deberá ser discutida y aprobada por el Congreso de la CDMX antes de su entrada en vigor.

8. Master Plan in ZTI. The urban Master Plan for the ZTI will serve as a collaborative planning instrument with local residents to define guidelines, land uses, and development criteria that preserve the identity and accessibility of neighborhoods such as Roma, Condesa, Juárez, and Escandón. Once approved by the Planning Institute and the Ministry of Metropolitan Planning and Territorial Development, its provisions will be binding for all new real estate developments.

9. Community Roots and Cultural Heritage. A Community Roots Program will be launched to protect communities at risk of displacement, preserving public spaces, markets, cultural centers, and the “*neighborhood memory*” through heritage declarations, financial support, or special land-use designations. Neighborhood participation will be encouraged through community committees to ensure inclusion and reduce inequalities.

10. Incentives for Local Businesses. To prevent “*commercial gentrification*,” a Special Incentives Program will be launched, offering soft loans, seed capital, and tax support for local micro, small, and medium-sized enterprises (MSMEs). Landlords of commercial premises within ZTI areas will be subject to regulations to prevent excessive rent increases, thereby protecting traditional businesses against large retail chains.

11. Land and Housing Observatory. A Land and Housing Observatory will be established to monitor sales and rental prices, lease agreements, housing supply, vacancy rates, and land use in Mexico City.

Legal and Regulatory Implications

The Ordinance will represent a significant shift in Mexico City’s real estate regulatory framework, combining immediate enforcement measures with medium-term legal reforms:

1. Strengthening of Existing Rental Rules. The limitation of rent increases to the inflation rate, already provided for in Article 2448-D of the Civil Code for the Federal District (now Mexico City), will now be subject to strict enforcement. The Mexico City Government will be required to issue regulations or guidelines to ensure compliance (e.g., mandatory registration of lease agreements and their annual adjustments).

This will entail greater intervention over private contracts, requiring landlords to adhere to official caps on any renewal or adjustment, under the risk of nullification of non-compliant clauses and the imposition of fines.

It will be crucial for the implementing regulations to respect constitutional principles of proportionality, as excessive caps or disproportionate restrictions could give rise to constitutional challenges (amparo proceedings).

2. Fair Rent Law. If enacted, the Fair Rent Law is expected to introduce rent caps linked to official indices, require the registration of lease agreements with a competent authority, and prohibit abusive clauses (e.g., disproportionate penalties or rent increases above inflation). Additionally, administrative and financial penalties would be imposed on non-compliant parties, along with oversight and mediation mechanisms administered by the Tenant Rights Ombudsman.

This law would entail increased government control over rental rates and potential restrictions on contractual freedom, which could result in legal challenges, including constitutional injunctions (amparo proceedings).

Notwithstanding, the proposed Fair Rent Law must be debated and approved by the Mexico City Congress before it can enter into force.

3. Modificaciones a la Normativa Urbanística. La ejecución del Plan Maestro en ZTI requerirá ajustes a programas de desarrollo urbano (General, Delegacionales o de las “Alcaldías”, así como Parciales) y posiblemente al Reglamento de Construcciones.

La Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial Metropolitano de la Ciudad de México (antes “SEDUVI”) podrá emitir acuerdos o promover decretos para delimitar polígonos de actuación con reglas específicas, como porcentajes obligatorios de vivienda de interés social, límites de altura y densidad, o penalizaciones a proyectos no alineados con los objetivos de arraigo. Estas modificaciones podrían afectar plazos y costos de obtención de licencias de construcción. Los desarrolladores deberán adaptar sus proyectos para cumplir con los nuevos lineamientos y evitar rechazos o readecuaciones costosas.

Se tendrá que revisar con atención la temporalidad y vigencia de certificados de zonificación de usos de suelos que ya se hubieren obtenido, o de registros de manifestación de construcción, o de licencias especiales de construcción para identificar si la aplicación de la nueva normativa resulta retroactiva y, en su caso, afecta derechos adquiridos.

Se recomienda que las asociaciones y cámaras locales participen activamente en las consultas públicas y mesas de trabajo relacionadas con el Plan Maestro y la Ley de Rentas Justas, con el fin de anticipar riesgos legales y comerciales, así como proponer ajustes que beneficien al sector. Asimismo, resulta esencial monitorear de forma permanente los cambios regulatorios mediante una comunicación directa con las autoridades y organismos competentes, asegurando la oportuna incorporación de cualquier nueva obligación en los contratos de arrendamiento.

4. Creación de nuevos entes administrativos. La Defensoría Inquilinaria y el Observatorio de Suelo y Vivienda serán organismos de nueva creación, cuya integración, atribuciones y procedimientos se definirán mediante acuerdos o decretos locales. Es probable que la Defensoría quede adscrita a la Procuraduría Social o a la Consejería Jurídica, con facultades para recibir y tramitar quejas de inquilinos.

El Observatorio de Suelo y Vivienda requerirá reformas a la Ley de Planeación o a la Ley de Vivienda de la CDMX para exigir a inmobiliarias, notarios que den fe sobre operaciones inmobiliarias y arrendadores, el suministro de datos sobre operaciones. Hasta que se emitan estas normas, existe incertidumbre respecto al alcance de las nuevas obligaciones de reporte de información.

3. Amendments to Urban Planning Regulations. The implementation of the Master Plan in ZTI areas will require adjustments to urban development programs (General, Boroughs’, as well as Partial ones) and possibly to the Construction Regulations.

The Mexico City of Metropolitan Planning and Territorial Development (formerly, “SEDUVI”) may issue accords or promote decrees to define specific action areas with tailored rules, such as mandatory percentages of social housing, height and density limits, or penalties for projects not aligned with community retention objectives. These changes could impact the timelines and costs associated with obtaining construction permits. Developers will need to adapt their projects to comply with the new guidelines and avoid rejections or costly redesigns.

The duration and validity of land use zoning certificates already obtained, construction declaration records, or special construction licenses will need to be carefully reviewed to determine whether the application of the new regulations is retroactive and, if applicable, affects acquired rights.

It is recommended that local associations and industry chambers actively participate in public consultations and working groups related to the Master Plan and the Fair Rent Law in order to anticipate legal and commercial risks, as well as to propose adjustments beneficial to the sector. Likewise, it is essential to continuously monitor regulatory changes through direct communication with authorities and competent bodies, ensuring the timely incorporation of any new obligations into lease agreements.

4. Creation of New Administrative Bodies. The Tenant Rights Ombudsman and the Land and Housing Observatory will be newly established entities, whose structure, powers and procedures will be defined through local agreements or decrees. It is likely that the Ombudsman will be attached to the Social Attorney’s Office or the Legal Counsel’s Office, with authority to receive and process tenant complaints.

The Land and Housing Observatory will require amendments to the Mexico City Planning Law or the Housing Law to mandate that real estate companies, notary publics attesting real estate transactions, and landlords, the provision of data on transactions. Until these regulations are issued, there remains uncertainty regarding the scope of the new data reporting obligations.

Autores



Carlos Ibarra
Partner
Real Estate and Hospitality
✉ cibarra@ibarrapg.com



Luis Leuchter
Associate
Real Estate and Hospitality
✉ lleuchter@ibarrapg.com

Authors



Pablo E. Reyes
Partner
Dispute Resolution, Pro Bono
and Transparency and
Personal Data Protection
✉ preyes@ibarrapg.com

☎ (+52) 55 5202 0717

✉ info@ibarrapg.com

🌐 ibarrapg.com

📍 Paseo de los Tamarindos 400-A, 27th floor,
Bosques de las Lomas, 05120, Mexico City.