



Ciudad de México, 17 de marzo del 2023

**DIP. FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA**

**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA**

**DEL H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, II LEGISLATURA**

**P R E S E N T E**

El suscrito, Diputado Fausto Manuel Zamorano Esparza, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado D, inciso a); 30 numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4 fracción XXI, 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; así como los artículos 2 fracción XXI, 5 fracción I, 95 fracción II, 96 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de esta asamblea, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN LOS NUMERALES 5, 6 Y 7 AL INCISO E DEL ARTÍCULO 19 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE IMPLEMENTACIÓN DE MECANISMOS DE SUPERVISIÓN DE CUOTAS EN LAS OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO Y COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES CON FINES DE CASA HABITACIÓN**, al tenor del siguiente:

#### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Desde la pandemia por covid-19, acceder a una vivienda en nuestro país, y en especial en la Ciudad de México, se ha vuelto prácticamente una realidad imposible. El incremento del desempleo que originó la crisis sanitaria, aunado a la inflación, mermó la capacidad de quienes habitan la capital de adquirir un inmueble.

Las rentas en la Ciudad de México son sumamente elevadas, pues responden a las dinámicas y fenómenos económicos que convergen en la región. De acuerdo con la Mtra. Rosalba González, investigadora de la UNAM, en promedio un alquiler vale entre 13 y 15 mil pesos, por un departamento de 60 metros cuadrados. No obstante, el salario de los capitalinos, en promedio, es de 6 mil pesos mensuales, y la media alcanza los 11 mil.<sup>1</sup>

Es decir, el salario de la mayoría de la población que habita en la Ciudad de México, no alcanza para renta siquiera una vivienda. Cabe mencionar que, la Ciudad de México es una de las metrópolis de América Latina con los precios de alquiler más altos.

De esta manera, rentar o comprar una vivienda en esta ciudad capital se ha convertido en algo inasequible, especialmente para los jóvenes y los estratos más vulnerables.

De acuerdo con el estudio “Los Millennials en la pandemia”, los jóvenes de la Ciudad de México ganan en promedio 9,329 pesos mensuales.<sup>2</sup> Por otro lado, los trabajadores más desprotegidos, aquellos que ganan el salario mínimo, perciben un ingreso de 5,255 pesos al mes.

El Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval) sugiere que 73.6 millones de mexicanos se encuentran excluidos del mercado formal de vivienda. De acuerdo con un estudio realizado por el MIT, esta situación deriva por 1) los altos precios de las unidades disponibles para segmentos medios y bajos, 2) las tasas de interés y la accesibilidad a plazos, inasequibles, y 3)

---

<sup>1</sup> Sánchez, M. (2023). ¿La gentrificación hace que las rentas sean más caras? Cerca del 25% de la población de la Ciudad de México vive como inquilino. Marzo 13, 2023 de, El Heraldo de México, Sitio web: <https://heraldodemexico.com.mx/nacional/2023/2/20/la-gentrificacion-hace-que-las-rentas-sean-mas-caras-444471.html>.

<sup>2</sup> Forbes Staff. (2021). Millennials: cuánto ganan por nivel educativo, por ciudad y por género. Agosto 15, 2022, de Forbes Sitio web: <https://www.forbes.com.mx/millennials-cuanto-ganan-por-nivel-educativo-por-ciudad-y-por-genero/>.

enganches fuera del alcance.<sup>3</sup>

Por otro lado, datos revelan que mientras en los últimos 16 años los precios de las viviendas han subido 42% en términos reales, las remuneraciones salariales promedio han disminuido 21%. Además, la vivienda promedio en México es 98% más cara, respecto de los salarios promedio, comparado con 2005.<sup>4</sup>

Estos datos reflejan la urgente necesidad garantizar una vivienda digna para los jóvenes y los estratos vulnerables, puesto que el costo de una renta en la Ciudad de México supera el ingreso mensual que estos sectores perciben. A su vez, les es imposible adquirir una casa o un departamento porque los bancos no los ven como sujetos de crédito.

Para entender el problema de acceso a la vivienda en la Ciudad de México, es también importante comprender dos conceptos: gentrificación y financiarización.

La gentrificación es un fenómeno urbanístico en el que una región adquiere mayor plusvalía, lo que causa que sea atractiva para un sector de habitantes, con un perfil socioeconómico distinto y de mayor poder adquisitivo, que el que acostumbra a vivir ahí, por lo que migran, incentivando con su llegada el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios, y el aumento del precio de los servicios. Además, con el desarrollo de nuevos proyectos, el sector inmobiliario presiona e incentiva al gobierno a invertir en el mejoramiento de parques, transporte e infraestructura pública, lo que provoca a su vez, el aumento del precio de las rentas y venta inmobiliaria, y, por ende, el desplazamiento de la comunidad originaria de la zona.<sup>5</sup>

Por su parte, la financiarización se explica a partir de lo siguiente: en la industria inmobiliaria parece no aplicarse los supuestos del libre mercado de competencia perfecta, la oferta y la demanda. El aumento de precios de la vivienda

---

<sup>3</sup> Redacción Obras. (2022). Viviendas informales: la única opción para los jóvenes. *Expansión*. Marzo 03, 2023, Sitio Web: <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2022/09/28/viviendas-informales-la-unica-opcion-para-los-jovenes>.

<sup>4</sup> Jaramillo, M. (2022). La inalcanzable vivienda: ¿las nuevas generaciones no tienen vivienda porque no quieren? *Resvista Nexos*. Marzo 03, 2023, Sitio Web: <https://labrujula.nexos.com.mx/la-inalcanzable-vivienda-las-nuevas-generaciones-no-tienen-vivienda-porque-no-quieren/>.

<sup>5</sup> Ibidem.

es una tendencia global que ha sido explicada por la *financiarización*, que convierte a la vivienda en una inversión, tanto es así que, ahora se venden instrumentos financieros basados en la propiedad de porcentajes de la totalidad de un proyecto inmobiliario. Es decir, si no puedes invertir en un departamento entero en un nuevo edificio lujoso, te venden un porcentaje de éste. Lo más importante: como si fuera una acción en la bolsa de valores, este mercado financiero requiere que el valor de las viviendas suba lo más que se pueda para generar más rendimientos a los inversionistas.<sup>6</sup>

El mayor problema de este fenómeno es que lo esencial consiste en incrementar los rendimientos anuales de los inversionistas. Esto sólo puede suceder si el precio de la vivienda aumenta constantemente por encima de la inflación general, y no importa si este incremento no corresponde con la demanda de vivienda o con el poder adquisitivo de la población, y, el precio de las viviendas incrementa por la especulación de precios. La industria inmobiliaria que promueve la vivienda como un activo financiero, han sido en gran medida la culpable de ejercer estrategias de especulación de precios, llegando al grado de preferir tener viviendas vacías dentro de su cartera, que aceptar la disminución de precios. El objetivo es sencillo: garantizar que los precios suban para que los inversionistas ganen; quienes necesitan la vivienda para vivir no importan en este mercado.<sup>7</sup>

**“En la actualidad, el derecho a la vivienda está sumamente amenazado. En muchos lugares del mundo, el Estado no prevé ningún mecanismo para garantizar el acceso a una vivienda digna a su ciudadanía, relegando al mercado el cumplimiento de este derecho humano”.<sup>8</sup>**

Por esta razón, en países como Singapur, Francia, Alemania, Austria, y recientemente, Portugal, el Estado ha intervenido en este mercado, a fin de

---

<sup>6</sup> Ibidem.

<sup>7</sup> Ibidem.

<sup>8</sup> Escorihuela, I. (2019). 30% de vivienda protegida para Barcelona. *Crítica Urbana. Revista de Estudios Urbanos y Territoriales*, 2.

asegurar el justo precio de la vivienda, no sólo como regulador, sino como actor principal.<sup>9</sup>

El caso de Viena puede ser de utilidad para este análisis, puesto que es calificada como la mejor ciudad para vivir. “Allí el 64% de las viviendas pertenecen a la municipalidad, la cual fija un precio único de arriendo. El municipio provee departamentos de alta calidad y fija las condiciones mínimas contra las que debe competir el mercado inmobiliario, que busca captar el 36% de viviendas restantes”.<sup>10</sup>

También, el ayuntamiento de Barcelona aprobó en 2020 la ley de regulación del alquiler. Su modelo se basa en poner un tope al precio de los alquileres en zonas del mercado tensionado.<sup>11</sup>

Recientemente, Portugal también diseñó un plan para garantizar el acceso a la vivienda. Este incluye el alquiler forzoso de los inmuebles vacíos y un techo máximo de precios, en que los alquileres nunca podrán superar el 35% de los ingresos del núcleo familiar.<sup>12</sup>

En ciudades como Washington, Oakland, Vancouver, Montevideo, así como en otras ciudades de Francia, Reino Unido, y España, hay impuestos contra la “vivienda ociosa” o vacía, los cuales tienen al menos tres beneficios: incentivan que los dueños pongan en venta sus propiedades no utilizadas, recaudan dinero que podría ser utilizado en la construcción de vivienda social, y desincentivan las nuevas inversiones especulativas.<sup>13</sup>

Estamos convencidos de que es tarea del Gobierno asegurar que los sectores más vulnerables tengan acceso a una vivienda digna, propia o rentada.

---

<sup>9</sup> Perucich, F. V., & Núñez, C. A. (2019). Una propuesta para bajar el valor de los arriendos y el déficit de viviendas: control de precios.

<sup>10</sup> Ibidem.

<sup>11</sup> Real, A. (2023). No sólo topar precios: las otras medidas para limitar la subida de los alquileres en Canadá o Ámsterdam. Marzo 13, 2023. De Newtral, Sitio Web: <https://www.newtral.es/regulacion-precio-alquiler-paises/20230306/>.

<sup>12</sup> Constenla, T. (2023). Portugal revoluciona su política de la vivienda: prohibirá nuevos pisos turísticos y elimina los “visados de oro”. Marzo 12, 2023. De El País, Sitio Web: <https://elpais.com/economia/2023-02-17/portugal-revoluciona-su-politica-de-la-vivienda-prohibira-nuevos-pisos-turisticos-y-elimina-los-visados-de-oro.html>.

<sup>13</sup> Jaramillo, M. (2022). Op. Cit.

Por años se han estudiado las consecuencias que trae consigo el control de precios en una industria, por eso creemos en la necesidad de hacer cambios estructurales que beneficien a la población que, a pesar de su esfuerzo diario, viven al día por pagar una renta que supera más de la mitad de sus ingresos.

## FUNDAMENTO LEGAL Y CONSTITUCIONAL

En este tenor, y para hacer realidad esta propuesta, se debe considerar:

- I. Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que:  
Artículo 4º. ...  
***Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna*** y decorosa.  
La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.  
...
- II. Que la Constitución Política de la Ciudad de México señala que:

### Artículo 9.

...

#### E. Derecho a la vivienda

1. ***Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.***
2. ***Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de*** accesibilidad, ***asequibilidad***, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.

...

- III. Que la Declaración Universal de los Derechos Humanos ordena que:

**Artículo 25.**

1. ***Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure***, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, ***la vivienda***, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

...

- IV. Que la Ley de Vivienda para la Ciudad de México señala:

**Artículo 1.** La presente Ley es aplicable en el territorio de la Ciudad de México, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

I. ***Garantizar el derecho a la vivienda como un derecho humano universal conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y los Tratados Internacionales en los que México es parte de la materia.***

II. a XVI. ...

Por lo antes expuesto, en el siguiente cuadro comparativo se expone la reforma propuesta:

<b>CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO</b>	
<b>Texto Vigente</b>	<b>Texto Propuesto</b>
<p style="text-align: center;"><b>Artículo 9</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Ciudad solidaria</b></p> <p><b>A. a D. ...</b></p> <p><b>E. Derecho a la vivienda</b></p> <p>1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.</p> <p>2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.</p> <p>3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.</p> <p>4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los</p>	<p style="text-align: center;"><b>Artículo 9</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Ciudad solidaria</b></p> <p><b>A. a D. ...</b></p> <p><b>E. Derecho a la vivienda</b></p> <p>1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.</p> <p>2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.</p> <p>3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.</p> <p>4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los</p>



<p>ocupantes de la vivienda.</p> <p><b>5. NO TIENE CORRELATIVO</b></p>          <p><b>6. NO TIENE CORRELATIVO</b></p>          <p><b>7. NO TIENE CORRELATIVO</b></p>          <p>F. ...</p>	<p>ocupantes de la vivienda.</p> <p><b>5. A fin de garantizar el derecho a la vivienda de las y los capitalinos, y evitar abusos de la industria inmobiliaria, el Gobierno de la Ciudad de México generará mecanismos de supervisión de cuotas en las operaciones de arrendamiento y compra-venta de bienes inmuebles con fines de casa habitación.</b></p> <p><b>6. El Gobierno de la Ciudad de México diseñará, implementará, evaluará y monitoreará un Programa de Vivienda que contribuya a facilitar el acceso a una vivienda digna y asequible principalmente a la población joven y a los adultos mayores.</b></p> <p><b>7. Con el objetivo de desincentivar las inversiones especulativas, y para la construcción de vivienda social, el Gobierno de la Ciudad de México tomará medidas de recaudación fiscal contra las viviendas vacías.</b></p> <p>F. ...</p>
---	--

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de este H. Congreso de la Ciudad de México, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN LOS NUMERALES 5, 6 y 7 AL INCISO E DEL ARTÍCULO 19 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE IMPLEMENTACIÓN DE MECANISMOS DE SUPERVISIÓN DE CUOTAS EN LAS OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO Y COMPRA-VENTA DE BIENES MUEBLES CON FINES DE CASA HABITACIÓN**, para quedar de la siguiente manera:

**Único. Se adicionan los numerales 5 y 6 y 7 al inciso E del artículo 19 de la Constitución Política de la Ciudad de México.**

## **Artículo 9**

### **Ciudad solidaria**

**A. a D. ...**

#### **E. Derecho a la vivienda**

1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.
2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.
3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.

**5. A fin de garantizar el derecho a la vivienda de las y los capitalinos, y evitar abusos de la industria inmobiliaria, el Gobierno de la Ciudad de México generará mecanismos de supervisión de cuotas en las operaciones de arrendamiento y compra-venta de bienes inmuebles con fines de casa habitación.**

**6. El Gobierno de la Ciudad de México diseñará, implementará, evaluará y monitoreará un Programa de Vivienda que contribuya a facilitar el acceso a una vivienda digna y asequible principalmente a la población joven y a los adultos mayores.**

**7. Con el objetivo de desincentivar las inversiones especulativas, y para la construcción de vivienda social, el Gobierno de la Ciudad de México tomará medidas de recaudación fiscal contra las viviendas vacías.**

F. ...

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Remítase a la persona titular de la Jefatura de Gobierno para su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** El presente Decreto entrará en vigor al siguiente día de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.



**TERCERO.** El Congreso de la Ciudad de México deberá realizar las modificaciones a la legislación, que se desprendan del contenido del presente decreto, en los siguientes ciento ochenta días naturales.

**CUARTO.** El Gobierno de la Ciudad de México elaborará y publicará en los siguientes noventa días naturales a la entrada en vigor de este Decreto, los indicadores, metodología y metas de progresividad para el diseño, ejecución y evaluación del programa que se establece en el presente Decreto.

**QUINTO.** El Gobierno de la Ciudad de México establecerá y publicará los mecanismos a que se refiere el presente Decreto, en los siguientes noventa días naturales a la entrada en vigor de este.

Presentado ante el Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, Recinto Legislativo de Donceles, Ciudad de México, 17 de marzo del 2023.

**SUSCRIBE**

*Fausto Manuel Zamorano Esparza*

---

**DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA**