

**DIP. MARIA GABRIELA SALIDO MAGOS**  
**PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO**  
**DE LA CIUDAD DE MÉXICO II LEGISLATURA.**  
**PRESENTE**

La que suscribe, **ANDREA EVELYNE VICENTEÑO BARRIENTOS**, Diputada integrante de la Asociación Parlamentaria “Izquierda Liberal”, de la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo establecido por el artículo 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; 12 fracción II, 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 2 fracción XXI, 5 fracción I y 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de esta soberanía la siguiente:

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS JÓVENES, LA LEY DE VIVIENDA, AMBOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO; ASÍ COMO EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DEL DERECHO DE LOS JÓVENES A LA VIVIENDA;** al tenor de la siguiente:

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **I. ENCABEZADO O TÍTULO DE LA PROPUESTA.**

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS JÓVENES, LA LEY DE VIVIENDA, AMBOS DE LA**



CIUDAD DE MÉXICO; ASÍ COMO EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE VIVIENDA.

## **II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDA RESOLVER.**

La presente iniciativa de reformas y adiciones, parte de las siguientes problemáticas detectadas:

- Las políticas promotoras para acceder a una vivienda digna y decorosa a favor de la población juvenil, han sido un rotundo fracaso.
- No existe un esquema jurídico que promueva la vivienda en arrendamiento a favor de las y los jóvenes de la Ciudad de México.
- El compañero de cuarto (roomie) es un fenómeno social juvenil, generado a consecuencia de la necesidad de las y los jóvenes en busca de una vivienda propia que les de autonomía e independencia económica respecto a su entorno familiar.

## **III. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN SU CASO.**

No existe en el caso aplicable, problema alguno desde la perspectiva de género. No existe en el caso aplicable, problema alguno desde la perspectiva de género.

## **IV. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN.**

La presente Iniciativa encuentra su fundamento en los siguientes argumentos:

**Primero. - Falta de emancipación en los jóvenes de la Ciudad de México.**

Entiéndase por emancipación aquel acto jurídico transitorio por el que por voluntad de los padres y el hijo se disolvía la patria potestad, pues la emancipación antigua del derecho romano consistía en que, si los hijos llegaban a ser capaces de gobernarse a sí mismos o no conviniera al padre tenerlos en su casa, se buscaba un medio para desligarlos de la patria potestad.

Es obvio que no estamos hablando de emancipación desde el punto de vista de la concepción clásica del derecho familiar mexicano, menos aún, de lo que fue el derecho romano; pues la patria potestad es aquel imperativo normativo por el cual, el padre o madre de un menor ejerce sobre sus descendientes, en relación a su persona y bienes, en su guarda y educación, para procurar su seguridad física, psicológica y sexual; fomentar sus hábitos de alimentación, higiene, sus habilidades de desarrollo intelectual y escolares, realizar demostraciones de afecto, así como determinar límites y normas de conducta.

La emancipación a la que referimos, tiene que ver, con la independencia económica que un hijo mayor de edad, adquiere para el desarrollo de su personalidad, para no depender de los recursos que puedan darle sus padres, aun siendo este mayor de edad y sin que exista obligación alimenticia alguna.

Según un reporte realizado por el banco *BBVA Bancomer* escrito por Mónica Coca (s/a) menciona, que las razones por las cuales las y los jóvenes no se independizan a edades tempranas y por tempranas se entiende un rango de edad de los 21 a los 25 años, son las siguientes;

- La primera de ellas, es que no existe una *independencia financiera completa*, es decir, que algunos jóvenes aún dependen de las fuentes de ingresos de sus padres.
- La segunda razón, es que los “millennials” tardan mucho tiempo en poder ahorrar lo suficiente para poder afrontar el pago inicial de una casa, o bien de una renta, esto se debe a que los *salarios* hoy en día son precarios.

- La última de estas razones, es que las y los jóvenes no pueden independizarse por la *precariedad laboral* y *el coste de la vivienda*, es decir, que los costos de la vivienda rebasan el salario o poder adquisitivo con el que cuentan las y los jóvenes.

Por ello, la media de edad en la que ellos son capaces de poder independizarse o comenzar a hacerlo por su propia cuenta, es a la edad de 31 años, lo que refleja que es mucho más tardía la emancipación que en generaciones anteriores donde era por muy tarde, emanciparse de los 21 a los 23 años de edad.<sup>1</sup>

Por otro lado, Arquitasa (s/a) menciona, que las y los jóvenes no pueden independizarse debido a que la oferta del mercado laboral es escasa, los sueldos son precarios y han disminuido, al igual que las y los jóvenes no pueden ahorrar por la precariedad de los recursos.

En consecuencia, las y los jóvenes han tenido que estar acostumbrados a vivir al día, sin pensar en lo que vendrá después, es decir, no se ahorra para lo que venga después, no por qué no se quiera, sino, por qué no es posible debido a los salarios precarios que hay. Arquitasa (s/a) aborda, que son tres las razones por las cuales los jóvenes no se emancipan y son:

- Los bajos salarios
- La inestabilidad laboral, y;
- Los altos precios de las viviendas.

Por ello, Arquitasa (s/a) expone que la mayoría de los casos se opta por el alquiler o la renta de algún inmueble y no en comprar o adquirir una propiedad, sin embargo, las rentas también llegan a ser poco accesibles, debido a los costos tan elevados que estas tienen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Coca, Mónica (s/a) [¿Por qué les cuesta independizarse a los “millennials”?](https://www.bbva.com/es/por-que-les-cuesta-independizarse-a-los-millennials/) España, BBVA Bancomer. PP, 1.

<sup>2</sup> Arquitasa (s/a) [Los jóvenes no pueden independizarse.](https://arquitasa.com/arqtualidad/jovenes-no-puede-independizarse/) Publicaciones Arquitasa. PP, 1.

Una nota realizada por el periódico *El Financiero*, expone un estudio realizado por Pamela Ortega, fundadora del portal inmobiliario *Dada Room* que se caracteriza por la confianza que genera a la hora de buscar un inmueble o bien, lugares que solicitan *Roomies*.

Menciona dicho estudio qué la edad en la que los jóvenes planean salir de su casa es de los 21 a los 26 años, pero la mayoría termina independizándose a los 28 años o bien a los 30. Los resultados de este estudio muestran que las y los jóvenes desean independizarse al término de su carrera y en algunos casos al inicio de su vida profesional o laboral, sin embargo, por cuestiones económicas estos planes se terminan aplazando.

El análisis que se expone de este estudio, muestra que existe una relación directa entre el costo de una vivienda en la ciudad donde residen los jóvenes y su edad en la que se independizan. Por ejemplo; en la Ciudad de México se encontró que el promedio de renta es de *5 mil 300 pesos* y la edad en la que se independizan los jóvenes se eleva a los 30 años de edad.

Mientras que en *Tuxtla Gutiérrez* donde se ha dado mucho el fenómeno *roomies* donde el costo de la renta es de *2 mil 100 pesos*, los jóvenes terminan independizándose a los 27 años y 11 meses de edad. Este rango menciona Pamela Ventura (2018) se da primordialmente por las oportunidades económicas que tengan las y los jóvenes.

Ya que, Ventura (2018) menciona que en México lo que limita que los jóvenes puedan mudarse de la casa de sus padres es *la precariedad laboral* y los *ingresos precarios* con los que se cuenta, es por ello, que la capacidad de una estabilidad financiera para vivir, es un reto para los jóvenes mexicanos y el dividir gastos con *Roomies* o ubicarse en zonas con precios bajos en renta se han vuelto no sólo en lugares atractivos, sino, una opción obligatoria y no libre a la hora de independizarse.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Ventura, Pamela (2018) *¿A qué edad dejan 'el nido' los millennials en México?* *El Financiero*. México. PP, 1. <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/a-que-edad-se-independizan-los-millennials-en-mexico/>

Por otro lado, *El Programa Nacional de Juventud 2021-2024*, del Instituto Mexicano de la Juventud, en su *Programa Especial Derivado del Plan Nacional de Desarrollo 2021-2024*, menciona que el quinto desafío estratégico del *PROJUVENTUD*, son los límites que enfrentan las personas jóvenes cuando estas deciden comenzar con su proceso de emancipación.

Dicho proceso enfrenta la barrera de la *precarización laboral*, el quiebre de los mecanismos para la protección de la *seguridad social*, lo que causa que las y los jóvenes vivan con la incertidumbre de no tener una *estabilidad económica* y por ende la *conformación de un patrimonio*.

Aunado a eso, la falta de apoyo para el emprendimiento, la falta de acceso a los créditos y apoyos para la compra de un inmueble, la construcción o renta de una vivienda digna y propia, son deudas institucionales que obstruyen las vías que deben tener las personas jóvenes para la consolidación de un proyecto de vida independiente.<sup>4</sup>

El IMJUVE (2021) en su quinto objetivo que es el *Facilitar los procesos de emancipación y construcción de autonomía de las personas jóvenes para fortalecer la continuidad de su curso de vida*, menciona, que la emancipación es entendida como la liberación de cualquier clase de subordinación o dependencia, en particular es la dependencia a la tutela familiar y a su vez, la emancipación integra este acceso a la independencia económica.

Siguiendo esta línea, la emancipación y la construcción de la autonomía de las personas jóvenes es el paso más importante en la vida adulta de las y los jóvenes, es por ello, que el deber del Estado es participar en la democratización de su acceso.

Sin embargo, en la actualidad la mayoría de las y los jóvenes en México enfrentan grandes desafíos para poder comenzar su proceso de emancipación, ya que, es complicado poder acceder a una ocupación laboral que les permita generar los ingresos suficientes para

---

<sup>4</sup> Instituto Mexicano de la Juventud (2021) [Programa Especial Derivado del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5639897&fecha=31/12/2021). Programa Nacional de Juventud 2021-2024. México. PP, 5.

hacerse acreedores de su propia independencia económica, al igual que es difícil que puedan satisfacer sus necesidades de vivienda.<sup>5</sup>

## 2. El acceso a una vivienda digna para la emancipación.

Entre los *derechos humanos* se encuentra el de una *vivienda digna y adecuada*, ya que, esta representa una de las bases sólidas del patrimonio familiar y la independencia con respecto al hogar de origen. Es por ello, que para una adecuada emancipación y transición a la vida adulta es primordial que las personas jóvenes tengan la posibilidad de acceder a una vivienda cuando ellos lo decidan o planeen, ya sea mediante la compra de esta, la construcción, remodelación o renta.

Sin embargo, los jóvenes en México enfrentan grandes desafíos que los limitan al ejercicio pleno de este derecho. Uno de los problemas que se detecta es que hay un elevado número de personas jóvenes que se encuentran laborando en el sector informal, estos cuentan con salarios en su mayoría precarios, lo que limita el acceso a alguna solución habitacional, al igual que, no se cuentan con los recursos suficientes para arrendar una vivienda digna.

La Ciudad de México cuenta con 2, 756, 319 viviendas particulares habitadas; el 41.7% de esas viviendas cuentan con dos dormitorios, el 29.6% con un sólo dormitorio; el 21.0% con tres dormitorios, el 5.6% y 2.0% con 4 y 5 o más dormitorios respectivamente.

El Instituto Nacional de Geografía Informática y Estadística, ha realizado mediciones respecto a la Vivienda; encontrando con ello, datos relevantes.

Los materiales con los cuales se encuentran construidas esas viviendas, el 58.7% tiene pisos de madera, mosaico u otro encubrimiento; el 99.2% tiene paredes de tabique, ladrillo, piedra de cantera, cemento o concreto; mientras que el 94.6% de la vivienda tiene techos de concreto o viguetas con bovedilla.

---

<sup>5</sup> Idem. PP, 8.

Por otra parte, el 90.5% de esas viviendas dispone de agua entubada; el 99.8% cuenta con energía eléctrica y el 94.2% tienen drenaje conectado a la red pública.

El Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social ha detectado que el 63.4% de las viviendas en la Ciudad, cuenta con disponibilidad de espacios habitacionales; el 80.6% la constituye la población en vivienda propia que pudo pagar su crédito o renta del mes pasado; el 80.2% son viviendas que cuentan con escrituras pública.

Sin embargo en el caso que nos ocupa, el problema de la vivienda en la población juvenil, no se constriñe a la calidad de la misma, sino al acceso y a la asequibilidad de la misma, dado que la situación socioeconómica y geográfica de la Ciudad de México, hace que diariamente millones de jóvenes - dado el sistema de bursatilización de la vivienda - no cuenten con los ingresos suficientes para poder costearse una casa habitación, ya sea en calidad de compradores o arrendadores de una, lo que hace que en muchos de los casos, surjan figuras jurídicas aun no reguladas en la ley, como lo es el “roomie”, situación que veremos a continuación.

### **3. Costo de la Vivienda de arrendamiento en la Ciudad de México.**

Los costos de la vivienda oscilan a precios que superan los ingresos salariales de muchos de los habitantes de la Ciudad de México.

El Catálogo Nacional de Indicadores del Instituto Nacional de Geografía Informática y Estadística, señala que el ingreso salarial mensual en la Ciudad de México, de la población juvenil ocupada que oscila entre los 15 a 29 años, oscila en \$4,296.9 (Cuatro Mil Doseientos Noventa y Seis Pesos 90/100 M.N.).

Ahora bien, de un estudio de Mercado en los precios de las rentas de los inmuebles, oscilan en los siguientes costos:

**ÁLVARO OBREGÓN**



DPTO O CASA	CARACTERISTICAS	UBICACIÓN	COSTO DE RENTA MENSUAL
Departamento	2 dormitorio, 1 baño	Avenida Del Rosal 47, Molino de Rosas	\$8,000
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Molino de Santo Domingo	\$4,200
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Torres de petróleo	\$3,800
Casa	3 dormitorio, 2 baños	Unidad Santa Fé Imss	\$13,000
Departamento	3 dormitorio, 1 baños	Unidad Torres San Antonio 65m2	\$8,900
Casa	5 dormitorios, 3 baños, estacionamiento privado, 2 pisos	Merced Gómez	\$29,900
<b>AZCAPOTZALCO</b>			
Departamento	2 dormitorio, 1 baño 54m2	Calzada Azcapotzalco-La villa	\$7,600
Departamento	2 dormitorio, 2 baño, equipado	Del Gas, Calle 4.	\$13,000
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Av. 3 norte	\$5,100
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Industria Vallejo	\$6,500
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Avenida. Guanábana	\$8,500
Departamento	2 dormitorios, 1 baño 50m2	Col. La presiosa	\$11,000
<b>BENITO JUÁREZ</b>			
Departamento	2 Dormitorio, 1 baño. No amueblado	Cumbres de Maltrata	\$11,000
Departamento	2 Dormitorio, 2 baños. Estacionamiento privado, Ascensor	Indiana 230, Col. Cd. De los Deportes	\$16,500
Departamento	1 dormitorio, 1 baño (Incluye servicios)	Col. Nativitas	\$6,500
Departamento	2 dormitorios, 2 baños, 2 estacionamientos	Calle Segrado	\$20,800
Departamento	1 dormitorio, 1 baño (Incluye servicios)	Calle Alhambra, Portales Norte.	\$5,000
Departamento	2 habitaciones, 1 baño	Narvarte Poniente	\$10,000

<b>COYOACÁN</b>			
Departamento	2 habitaciones, 1 baño (Semi amueblados)	Pedregal de Santo Domingo	\$6,500
Departamento	2 dormitorios, 1 baño, estacionamiento, 120m2	Col Ajusco	\$9,500
Departamento	2 dormitorios, 1 baño, 65m2	Ctm Culhuacán	\$7,000
Departamento	1 dormitorio, 1 baño. 35m2	Col Ajusco	\$4,800
Departamento	3 dormitorios, 1 baño 90m2	Av. México 1968	\$11,000
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Calle Tecacalo	\$8,900
<b>CUAJIMALPA</b>			
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Cruz Blanca	\$5,500
Departamento	2 dormitorios, 1 baño, estacionamiento privado	Col. Xalpa	\$4,200
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Cerrada Zaragoza	\$5,800
Departamento	2 habitaciones 1 baño	San Jose de los Cedros	\$4,800
Departamento	1 dormitorio, 1 baño. 50m2	Maromas. Avenida Monte de cruces	\$3,500
<b>CUAUHTÉMOC</b>			
Departamento	3 dormitorios, 1 baño	Santa María la Ribera	\$7,000
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Col. Obrera	\$6,000
Departamento	2 dormitorios, 1 baño. 60m2	Calle Cedros 173	\$7,500
Departamento	2 dormitorios, 1 baño. Amueblado	Santa María la Ribera	\$12,050
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Tlatelolco	\$5,400
Departamento	2 dormitorios, 1 baño. 60m2	Col. Roma Norte	\$12,000
<b>GUSTAVO A. MADERO</b>			
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Calle Salvador M. Lima	\$4,800
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Calle Jalpa de Méndez	\$5,500

Casa	4 dormitorios, 2 baños	Calle Francisco Diaz Barriga	\$8,000
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Calzada Coltongo 98	\$4,000
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Calle Fray Diego de Altamirano	\$5,000
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Avenida Viveros de la Paz	\$3,400
<b>IZTACALCO</b>			
Departamento	2 dormitorios, 1 baño. 65m2	Avenida Girasol 8	\$7,200
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Col. Santa Anita	\$3,500
Departamento	2 dormitorios, 1 baño. 55m2	Agrícola oriental sur	\$7,500
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Col San Miguel Iztacalco	\$8,500
Departamento	2 dormitorios, 1 baño. 56m2	Calzada Ignacio Zaragoza 885	\$8,500
<b>IZTAPALAPA</b>			
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Avenida San Lorenzo	\$4,900
Departamento	2 dormitorios, 1 baño. 50m2	Cerrado de Bilbao	\$5,000
Departamento	2 dormitorios, 1 baño.	San Lorenzo Tezonco Fovissste	\$5,500
Departamento	2 dormitorios, 1 baño.	Rio Verde	\$3,300
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Calle pajares 212	\$3,500
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Col. Presidentes de México	\$3,300
<b>MAGDALENA CONTRERAS</b>			
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Calle Huayatla	\$2,700
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Avenida San Jerónimo	\$3,500
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Col. El Ocotal	\$3,000
Departamento	1 dormitorio, 1 baño. 25m2	Calle Cerro Zehuiloya	\$3,500
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Avenida San Jerónimo 4437	\$4,000
Departamento	1 dormitorio, 1 baño	Calle Benito Juárez	\$3,800
<b>MIGUEL HIDALGO</b>			
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Calle Lago Constanza 155	\$9,000

Departamento	3 dormitorios, 2 baños. 92m2	Calzada Gral. Mariano Escobedo 55	\$15,000
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Calle Itzcóatl	\$9,500
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Calle Tláloc	\$6,500
Departamento	2 recamaras, 1 baño	Laguna San Cristóbal 128	\$9,000
Departamento	2 dormitorios, 1 baño	Calle Cañitas	\$8,500
<b>MILPA ALTA</b>			
Departamento	2 dormitorios, 1 baño. 85m2	San Antonio Tecómitl	\$4,500
Departamento	2 dormitorios, 1 baño 50m2	San Salvador Cuauhtenco	\$2,500

De lo que es de advertirse que el promedio salarial de las y los jóvenes, es notoriamente inferior, al costo de arrendar un departamento en la Ciudad de México; lo que implica una negativa real a los derechos humanos de las personas jóvenes, para poder acceder a una vivienda dentro de la Ciudad de México.

Resulta importante, modificar el régimen jurídico que detenta el uso y disfrute de una vivienda, a fin de que la misma, pueda derribar los obstáculos que impiden.

Dicha reforma exige una política pública, bien elaborada, a través de un diagnóstico crítico, más que una iniciativa de ley.

Así pues, la presente Iniciativa, parte del principio de la bursatilización de la Vivienda, como aquel sistema en el que se crean “activos” que se ofertan en un mercado de valores que permiten la posibilidad de obtener ingresos constantes para el futuro.

La bursatilización de los derechos, ha dejado que miles de jóvenes no puedan acceder a este derecho fundamental; por ende, si bien el Sector Público, como el Instituto del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), han otorgado financiamiento a la vivienda en forma directa con los acreditados individuales; la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y el Fondo de Operación y Financiamiento

Bancario a la Vivienda (FOVI), estos organismos realizan sus operaciones a través de entidades financieras; asimismo, las Entidades Federativas cuentan con Institutos de Vivienda estatales que tienen como finalidad promover en el ámbito regional la construcción y desarrollo de vivienda; y para la coordinación de los esfuerzos de financiamiento a la vivienda se creó la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

El caso de la Ciudad de México, lo es el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México. Sin embargo, visualizar dicho organismo público para que cuente con mayores recursos para llevar a cabo la planeación, construcción y dotación de vivienda a jóvenes a precios accesibles, implicaría una decisión financiera costosa al erario público del Gobierno de la Ciudad de México; pero también justo es reconocer, el fracaso del Mercado y la bursatilización de la vivienda, para garantizar este derecho a los jóvenes.

Las y los jóvenes de la Ciudad de México, enfrentan un derecho de vital importancia para su emancipación económica y ese derecho, se encuentra limitado, ante el fracaso de la política neoliberal, con un Mercado inmobiliario lejos de su alcance; así como las limitantes propias de los recursos públicos disponibles.

Aunado a ello, el *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa* que realizó el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, (CONEVAL) en el 2018, menciona que la compra de la vivienda nueva no es accesible para las y los jóvenes de la Ciudad de México, debido a que sólo es asequible para quienes perciben un salario que es cinco veces mayor al mínimo, es decir, que sería un salario superior a los 13,254 pesos MXN por mes o en otro caso de 441 pesos MXN por día.<sup>6</sup>

Es decir, que los primeros seis deciles de ingreso de la población joven refleja que de cada 100 jóvenes, 78 quedan excluidos de poder acceder a los mecanismos de financiamiento que les permita ser acreedores de una vivienda propia. Según la *Ley del Instituto Mexicano*

---

<sup>6</sup> Arturo Sánchez Navarro & Mauricio Aguilar Madrueño (2020) *Una generación abatida: la promesa vacía del acceso a la vivienda propia*. NEXOS. Pp, 1. [https://labrujula.nexos.com.mx/una-generacion-abatida-la-promesa-vacia-del-acceso-a-la-vivienda-propia/#\\_ftn9](https://labrujula.nexos.com.mx/una-generacion-abatida-la-promesa-vacia-del-acceso-a-la-vivienda-propia/#_ftn9)

de la Juventud menciona que si traducimos estos datos muestran que sólo el 2.6%<sup>7</sup> pueden tener acceso a una vivienda nueva, puesto que perciben más de cinco veces el salario mínimo.

Esto equivaldría solamente a un universo de poco menos de *un millón de jóvenes* que tienen posibilidad de adherirse al mercado de la adquisición de vivienda, excluyendo o marginando a los más de *36.5 millones de jóvenes mexicanos* menores de 29 años de edad que están limitados a estar cerca de adquirir un bien inmueble.<sup>8</sup>

Ahora bien, en el caso que nos ocupa que es en la Ciudad de México, la urbe acapara poco más del 50% de la demanda de vivienda en todo el país y cuyos precios de entre uno de los que son de bajo costo es de 870,000 pesos MXN, un monto que es prácticamente inalcanzable para la mayoría de la población y más de la población joven. Esto ha generado que se opte por recurrir al mercado de la vivienda en las periferias de la Capital, donde los precios del suelo suelen ser más asequibles que en los de la Ciudad.

“La oferta inmobiliaria en modalidad de compra se encuentra aún inabordable para los ínfimos salarios de las generaciones apenas integradas a la fuerza laboral”.<sup>9</sup>

Y la opción de la *renta* no es una opción viable, ya que el alquilar, rentar o bien compartir el cuarto con otras personas (*Roomie*) es un escenario poco esperanzador para las generaciones jóvenes, ya que el ingreso trimestral promedio del grupo etario de los 20 a los 29 años de edad es de 17,856 pesos MXN, mientras que el precio promedio de la renta de estas viviendas en la Ciudad de México en algunos casos es de 22,285 pesos MXN

---

<sup>7</sup> Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (2017).

<sup>8</sup> Ley del Instituto Mexicano de la Juventud (s/a).

Para efectos de este trabajo, se tomará como muestra representativa al grupo de edad juvenil comprendido entre los 20 y los 29 años.

<sup>9</sup> Ibidem. Op. Cit. Ley del Instituto Mexicano de la Juventud (s/a). Pp, 1. [https://labrujula.nexos.com.mx/una-generacion-abatida-la-promesa-vacia-del-acceso-a-la-vivienda-propia/#\\_ftn5](https://labrujula.nexos.com.mx/una-generacion-abatida-la-promesa-vacia-del-acceso-a-la-vivienda-propia/#_ftn5)

mensuales, esto sin tomar en cuenta los gastos adicionales al pago de la alquiler, es decir, los demás servicios que son anexos al gasto del alquiler.<sup>10</sup>

De ahí que la presente Iniciativa, busca sentar las primeras bases para regular de manera específica, la vivienda de arrendamiento, como una forma que permita a las y a los jóvenes, tener garantizado este derecho, otorgando el reconocimiento y la certeza jurídica que tiene todo Joven en la Ciudad de México.

## **V. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD.**

Desde su ámbito formal, este Congreso de la Ciudad de México cuenta con todas las facultades para legislar en asuntos que incumben exclusivamente a esta Entidad, de conformidad a lo que dispone el artículo 29 apartado D de la Constitución Política local.

De igual modo, la suscrita en mi calidad de diputada local de esta II Legislatura, cuento con las atribuciones para proponer la presente Iniciativa de ley, de conformidad a lo que dispone el artículo 30 numeral 1 inciso b del referido precepto constitucional.

El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México se le faculta para promover esquemas y programas para fomentar la vivienda en arrendamiento de interés social, así como fomentar la creación de instrumentos fiscales y financieros que estimulen la producción social de la vivienda en sus diferentes modalidades; prevé la posibilidad de que organizaciones sociales de vivienda puedan aportar terrenos de su propiedad para la construcción de vivienda interés social.

El artículo 25 numeral 1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su dispone:

---

<sup>10</sup> INEGI (2018). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares. [https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2018/doc/enigh2018\\_ns\\_presentacion\\_resultados.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2018/doc/enigh2018_ns_presentacion_resultados.pdf)

“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...”

El artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales dispone:

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento...”

El artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone:

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.

Así pues, este precepto constitucional deriva de la reforma constitucional publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1983, a través del cual el Estado Mexicano adquiere la obligación frente a su población - principalmente con las familias - a fin de hacer realidad el disfrute del derecho humano a la vivienda; obligación que se despliega en dos sentidos; el primero de ellos fomenta el acceso y disfrute a la vivienda digna y decorosa; y el segundo, ordena al legislador, la expedición de una ley reglamentaria.

**ARTÍCULO 2.-** Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

De igual forma el artículo 3 de la citada ley, dispone que el derecho a la vivienda, no solamente se limita a la familia, sino a cualquier persona.

**ARTÍCULO 3.-** Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda.



Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.

Por otra parte, en lo que se refiere a este derecho, el Artículo 9 apartado E y 11 apartado E de la Constitución Política de la Ciudad de México dispone el derecho constitucional a la vivienda y los derechos de las personas jóvenes, en los siguientes términos:

**Artículo 9 Ciudad solidaria**

**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.

**Artículo 11 Ciudad incluyente.**

**E. Derechos de las personas jóvenes** Las personas jóvenes son titulares de derechos y tendrán la protección de la ley para participar en la vida pública y en la planeación y desarrollo de la Ciudad. Las autoridades adoptarán medidas para garantizar el pleno ejercicio de sus derechos, en particular a la identidad individual y colectiva, al libre desarrollo de su personalidad, a la autonomía, independencia y emancipación; a la participación política, económica, social, ambiental y cultural, y a la educación, al trabajo digno y a la vivienda. En razón de lo anterior se reconocerá el carácter diverso y heterogéneo de las personas jóvenes, así como sus necesidades específicas.

Ahora, cabe señalar que existen otras disposiciones que emiten los Lineamientos que deben contener las características físicas que deben tener las viviendas, las cuales se encuentran descritas en el artículo 4 fracción IV de la citada Ley de Vivienda, la cual dispone una definición importante respecto a las características mínimas que debe tener una vivienda; las cuales consisten:

**ARTÍCULO 4.-** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

IV. Espacios Habitables: el lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, que cuenten con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recamaras, de conformidad con las características y condiciones mínimas necesarias que establezcan las leyes y las normas oficiales mexicanas;

En ese tenor, las características de una vivienda para considerarse como “digna y decorosa”, han sido descritas por el Gobierno Federal a través de la Comisión Nacional de Vivienda, quien ha homologado los criterios relativos a la construcción de vivienda, a través de la creación del Código de Edificación de Vivienda. Dicho instrumento normativo constituye un documento modelo que deben adoptar los gobiernos locales del país, para actualizarlo y armonizar con los ordenamientos jurídicos que rigen la edificación en el ámbito nacional.

En dicho código, se define la vivienda digna en los siguientes términos:

“Vivienda digna”: es considerado como el límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas, no suntuarias, habitacionales de sus ocupantes.

Este tipo de vivienda cumpliría simultáneamente con los siguientes requisitos:

- a) estar ocupada por una familia,
- b) no tener más de 2.5 habitantes por cuarto habitable;
- c) no estar deteriorada,
- d) contar con agua entubada en el interior,
- e) contar con drenaje;
- f) contar con energía eléctrica.

Adicionalmente, la vivienda debe proveer entre otras, las siguientes condiciones: protección, para aislar en forma suficiente, permanente y regulable a voluntad, de los agentes externos potencialmente agresivos, de origen climático, residual, de catástrofes naturales, etc.; condiciones de higiene suficientes para reducir enfermedades patógenas imputables a las características de la casa habitación, tales como: ventilación, asoleamiento e iluminación, espacio útil por ocupante que evite el hacinamiento (proximidad obligada, persistente, interferencia entre los ocupantes de un recinto o vivienda), flexibilidad e idoneidad en las instalaciones para el almacenamiento de agua potable, disposición y eliminación adecuada de residuos. Asimismo, debe permitir privacidad externa e interna, comodidad y funcionalidad mediante un diseño idóneo y uso correcto de los materiales de construcción que propicie la expresión cultural de sus ocupantes; localización adecuada y seguridad en la tenencia.”

Dicho documento tiene como objetivo identificar inmuebles con una estructura capaz de proteger a sus ocupantes de los elementos climatológicos, brindando seguridad jurídica física a quienes ella establecerá en su hogar; un documento que se dedica a la infraestructura del inmueble destinado a la vivienda, desde su planeación, sus cimientos, muros, techos y servicios básicos con la finalidad de satisfacer no solamente la necesidad habitacional, sino generar las condiciones idóneas para que pueda ser habitada.

En ese tenor, el referido código dispone que la vivienda debe disponer de espacios habitables y auxiliares.

Los espacios habitables son donde se desarrollan actividades de reunión y descanso tales como dormir, comer y estar; estos espacios habitables deben contar con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural establecidas; ejemplos de estos espacios son la recámara, la alcoba, la estancia, el comedor; pudiendo tener espacios habitables adicionales como el desayunador, el cuarto de servicio, estudio y cuarto de TV.

Los espacios auxiliares se definen como espacio auxiliar, el lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de trabajo, higiene y circulación tales como cocinar, asearse, lavar, planchar, almacenar y desplazarse. Dichos espacios pueden ser básicos como la cocina, el baño, la lavandería, el pasillo, la escalera, el patio; así como espacios auxiliares como el vestidor, el vestíbulo, cochera cubierta o descubierta, pórtico y el patio interior.

## **VI. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO.**

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS JÓVENES, LA LEY DE VIVIENDA, AMBOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO; ASÍ COMO EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DEL DERECHO DE LOS JÓVENES A LA VIVIENDA.

## **VII. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR**

Se prevé expedir el presente decreto, reformas tanto a la Ley de los Derechos de las Personas Jóvenes, la Ley de Vivienda, ambas de la Ciudad de México; así como el Código Civil para el Distrito Federal en materia del derecho de los jóvenes a la vivienda.

**LEY DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS JÓVENES DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

DICE	DEBE DECIR
<p><b>Artículo 86.-</b> Las personas jóvenes tienen el derecho a una vivienda adecuada que les permita desarrollarse en un espacio digno y de calidad, la cual forme parte de su proyecto de vida y favorezca sus relaciones en comunidad.</p> <p>Por vivienda adecuada se entenderá aquella en que se garantice como mínimo la seguridad de la tenencia; disponibilidad de los servicios; materiales, instalaciones e infraestructura adecuados; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación adecuada, y la adecuación cultural.</p>	<p><b>Artículo 86.-</b> Las personas jóvenes tienen el derecho a una vivienda adecuada que les permita desarrollarse en un espacio digno y de calidad, la cual forme parte de su <b>emancipación</b>, su proyecto de vida, <i>así como el que</i> favorezca sus relaciones en comunidad.</p> <p>Por vivienda adecuada se entenderá aquella en que <b>bajo el esquema jurídico con el que se adquiera</b>, se garantice como mínimo la seguridad de la tenencia; disponibilidad de los servicios; materiales, instalaciones e infraestructura adecuados; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación adecuada, y la adecuación cultural.</p>
<p><b>Artículo 87.-</b> El Gobierno fomentará el acceso de las personas jóvenes a recursos destinados a la obtención y mejoramiento de su vivienda, en términos de la legislación aplicable.</p>	<p><b>Artículo 87.-</b> El Gobierno fomentará <b>bajo los esquemas de arrendamiento, comodato, compraventa y cualquier otra figura jurídica que se requiera</b>, el acceso de las personas jóvenes a recursos destinados a la obtención, uso, posesión, habitación y mejoramiento de su vivienda, en términos de la legislación aplicable.</p>

**LEY DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

DICE	DEBE DECIR
<p><b>Artículo 59.</b> El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y/o el Instituto, en el ámbito de sus atribuciones, deberá fomentar la vivienda en arrendamiento, mediante esquemas y programas dirigidos a los grupos de atención prioritaria, que contengan como mínimo:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Ámbito de Aplicación;</li> <li>II. Lineamientos de Diseño;</li> <li>III. Estímulos e Incentivos;</li> <li>IV. Procedimientos de seguimiento, control y evaluación; y</li> <li>V. Esquemas que garanticen la certeza jurídica de la ocupación del inmueble por parte de las y los beneficiarios.</li> </ol>	<p><b>Artículo 59.</b> El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y/o el Instituto, en el ámbito de sus atribuciones, deberá fomentar la vivienda en arrendamiento, <b>en todas sus modalidades</b>, mediante esquemas y programas dirigidos a los grupos de atención prioritaria, <b>personas jóvenes, adultas mayores, discapacitadas, madres jefas de familia, principalmente</b>; que contengan como mínimo:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. ...</li> <li>II. ...</li> <li>III. ...</li> <li>IV. ...</li> <li>V. ...</li> </ol>
<p><b>Artículo 60.</b> El Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto, podrá promover la vivienda en arrendamiento, además de proponer a la Secretaría de Finanzas facilidades administrativas y/o fiscales para apoyar la construcción de este tipo de vivienda conforme al Programa Institucional.</p>	<p><b>Artículo 60.</b> El Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto, podrá promover la vivienda en arrendamiento <b>en todas sus modalidades</b>, además de proponer a la Secretaría de Finanzas facilidades administrativas y/o fiscales para apoyar la construcción de este tipo de vivienda conforme al</p>

<p><b>Artículo 62.</b> La vivienda en arrendamiento no deberá presentar ninguna de las características del rezago habitacional siguientes:</p> <p>I. Que exista hacinamiento: que en una vivienda particular habitada residan dos o más hogares.</p> <p>II. Que las viviendas estén construidas con materiales deteriorados: material de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma, barro o bajareque. En techos: material de desecho, lámina de cartón, palma o paja;</p> <p>III. Que las viviendas edificadas estén construidas con materiales irregulares, tales como lámina metálica o de asbesto, madera o adobe; o en techos lámina metálica o de asbesto, madera, tejamanil o teja</p> <p>III. Que las viviendas edificadas estén construidas con materiales irregulares, tales como lámina metálica o de asbesto, madera o adobe; o en techos lámina metálica o de asbesto, madera, tejamanil o teja.</p> <p><b>IV. SIN CORRELATIVO.</b></p>	<p>Programa Institucional.</p> <p><b>Artículo 62.</b> La vivienda en arrendamiento no deberá presentar ninguna de las características del rezago habitacional siguientes:</p> <p>I. ...</p> <p>II. ...</p> <p>III. ...</p> <p><b>IV. Que no cuente con espacios que garanticen las actividades funcionales de descanso, alimentación y esparcimiento.</b></p>
<p><b>Artículo 77.</b> El concepto de pago del crédito de vivienda otorgado por el Instituto no debe superar el veinte por ciento de los ingresos nominales mensuales de la persona o familia beneficiaria.</p>	<p><b>Artículo 77.</b> El concepto de pago del crédito de vivienda otorgado por el Instituto no debe superar el veinte por ciento de los ingresos nominales mensuales de la persona o familia beneficiaria; <b>en el caso de las personas jóvenes, no podrá exigirse una cantidad que supere el ocho por ciento mensuales de dichos ingresos.</b></p>
<p><b>Artículo 78.</b> Los beneficiarios de créditos otorgados por el Instituto deben cumplir los siguientes requisitos:</p> <p>a) Ser habitante del Distrito Federal;</p> <p>b) No ser propietario de otra vivienda;</p> <p>c) Los propietarios de vivienda sólo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la rehabilitación, la ampliación y/o mejoramiento;</p> <p>d) Presentar declaración bajo protesta, en la que manifieste que habitará la vivienda, sujetándose a las sanciones correspondientes que en caso de incumplimiento determine el Instituto;</p> <p>e) Contar con el nivel de ingresos que señale las Reglas de Operación y Políticas de Administración crediticia del Instituto;</p>	<p><b>Artículo 78.</b> Los beneficiarios de créditos otorgados por el Instituto deben cumplir los siguientes requisitos:</p> <p>a) Ser habitante <b>de la Ciudad de México.</b></p> <p>b) ...</p> <p>c) ...</p> <p>d) ...</p> <p><b>e) Contar con el nivel de ingresos que señale las Reglas de Operación y Políticas de Administración crediticia del Instituto; en el caso de la población juvenil, contar con un oficio o profesión que garantice cumplir con las obligaciones contraídas.</b></p>

<p>f) En la determinación de sus ingresos, corresponde al beneficiario entregar la documentación que respalde su dicho, quien además está obligado a permitir por parte de las autoridades del Instituto, la verificación de la información que proporcione;</p> <p>g) En el caso de la población informal la determinación de sus ingresos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación del Instituto; y</p> <p>h) Las demás que estén contenidas en las Reglas de Operación y Políticas de Administración crediticia del Instituto.</p>	<p>f) ...</p> <p>g) ...</p> <p>h) ...</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
DICE	DEBE DECIR
<p><b>TÍTULO SEXTO</b> Del arrendamiento</p> <p><b>CAPITULO I</b> Disposiciones generales</p>	
<p><b>ARTÍCULO 2398.-</b> El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.</p> <p>El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.</p> <p>El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años</p>	<p><b>ARTÍCULO 2398.-</b> El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal, <b>total o parcial</b> de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.</p> <p>El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.</p> <p>El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años</p>
<p><b>ARTÍCULO 2400.-</b> Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.</p> <p><b>SIN CORRELATIVO.</b></p>	<p><b>ARTÍCULO 2400.-</b> Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.</p> <p><b><i>También podrán ser objeto de arrendamiento, aquellos bienes que puedan compartirse, previo acuerdo de los arrendatarios, en los términos establecidos del arrendamiento compartido.</i></b></p>
<p><b>ARTÍCULO 2406.-</b> El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella.</p>	<p><b>ARTÍCULO 2406.-</b> El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella.</p>

<p><b>SIN CORRELATIVO.</b></p>	<p><i>El contrato de arrendamiento compartido, se otorgará conforme a las disposiciones contenidas en el presente Código.</i></p>
<p><b>CAPITULO IV BIS</b> <b>Del arrendamiento compartido de fincas urbanas</b></p>	
<p><b>ARTÍCULO 2448-A.-</b> No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicarán al arrendador las sanciones procedentes.</p> <p><b>SIN CORRELATIVO.</b></p>	<p><b>ARTÍCULO 2448-A.-</b> No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicarán al arrendador las sanciones procedentes.</p> <p><i>Asimismo, no podrá hacerse al arrendatario, prácticas discriminatorias que le restrinjan acceder a este derecho, quedando prohibidos para el arrendador, la imposición de requisitos adicionales, que tengan como objeto, restringir o condicionar este derecho, que los contemplados en el presente Código.</i></p>
<p><b>ARTÍCULO 2449.-</b> (DEROGADO, D.O.F. 21 DE JULIO DE 1993)</p>	<p><b>ARTÍCULO 2449.-</b> El contrato de arrendamiento compartido es el acuerdo de voluntades, mediante el cual, el Titular de una Vivienda, transmite a uno o a más arrendatarios, el uso y goce compartido, de los espacios habitables y auxiliares que conforman la casa habitación.</p>
<p><b>ARTÍCULO 2450.-</b> (DEROGADO, D.O.F. 21 DE JULIO DE 1993)</p>	<p><b>ARTÍCULO 2450.-</b> A falta de disposición normativa en el presente capítulo, se atenderá en lo conducente, al contrato de arrendamiento.</p>
<p><b>ARTÍCULO 2451.-</b> (DEROGADO, D.O.F. 21 DE JULIO DE 1993)</p>	<p><b>ARTÍCULO 2451.-</b> El contrato de arrendamiento <i>compartido</i> debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará <i>al titular de la vivienda que ostente el carácter de propietario, poseedor y/o arrendador</i> y en su caso, dará derecho a <i>quienes ostenten la parte de carácter arrendataria</i>, a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella.</p> <p>En todo contrato de arrendamiento compartido deberá constar por escrito y contener al menos las siguientes cláusulas:</p> <p>I.- Nombres del Titular del derecho a la Vivienda y del arrendatario.</p> <p>II.- La ubicación del inmueble.</p> <p>III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios que serán compartidos, para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.</p> <p>IV. - El monto y lugar del pago de renta.</p> <p>V.- La garantía, en su caso.</p> <p>VI.- El término del contrato.</p>

	<p>VII.- Las obligaciones a cargo del arrendatario, las cuales no podrá:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mantener los espacios habitables, en condiciones de higienidad.</li> <li>Hacer uso y consumo de bienes personales del titular de la Vivienda, sin el consentimiento de este.</li> <li>Excederse de los servicios de luz, agua, gas e internet.</li> <li>Ceder o compartir su derecho en todo o en parte, de forma permanente y/o temporal, sin consentimiento de su arrendador a otra tercera persona.</li> <li>Generar ruidos que perturben la habitabilidad del espacio.</li> <li>Propiciar conductas de hostilidad, en contra del titular del derecho o de otra tercera persona.</li> </ol> <p>VIII.- El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.</p> <p>IX. - Aquellas que pacten las partes, con las únicas limitantes establecidas en el presente Código.</p>
<p>ARTÍCULO 2452.- (DEROGADO, D.O.F. 21 DE JULIO DE 1993)</p>	<p>ARTÍCULO 2452.- El arrendatario de un bien compartido, tendrá derecho de preferencia, respecto aquellos actos jurídicos que celebre el Titular del Derecho, en términos de lo establecido al artículo 2448-J del presente ordenamiento.</p>

Por lo antes expuesto, se propone:

## DECRETO

**PRIMERO.** - Se reforman los artículos 86 y 87 de la Ley de los Derechos de las Personas Jóvenes de la Ciudad de México; para quedar en los siguientes términos:

**Artículo 86.-** Las personas jóvenes tienen el derecho a una vivienda adecuada que les permita desarrollarse en un espacio digno y de calidad, la cual forme parte de su **emancipación**, su proyecto de vida, *así como el que favorezca sus relaciones en comunidad.*

Por vivienda adecuada se entenderá aquella en que **bajo el esquema jurídico con el que se adquiera**, se garantice como mínimo la seguridad de la tenencia; disponibilidad de los servicios; materiales, instalaciones e infraestructura adecuados; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación adecuada, y la adecuación cultural.

**Artículo 87.-** El Gobierno fomentará **bajo los esquemas de arrendamiento, comodato, compraventa y cualquier otra figura jurídica que se requiera**, el acceso de las personas jóvenes a recursos destinados a la obtención, uso, posesión, habitación y mejoramiento de su



vivienda, en términos de la legislación aplicable.

**SEGUNDO.** - Se reforman los artículos 59 primer párrafo, 60, 77 y 78 incisos a) y e); así como se adiciona la fracción IV al artículo 62 de la Ley de Vivienda de la Ciudad de México, para quedar en los siguientes términos:

**Artículo 59.** El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y/o el Instituto, en el ámbito de sus atribuciones, deberá fomentar la vivienda en arrendamiento, **en todas sus modalidades**, mediante esquemas y programas dirigidos a los grupos de atención prioritaria, **personas jóvenes, adultas mayores, discapacitadas, madres jefas de familia, principalmente**; que contengan como mínimo:

I. - V. ...

**Artículo 60.** El Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto, podrá promover la vivienda en arrendamiento **en todas sus modalidades**, además de proponer a la Secretaría de Finanzas facilidades administrativas y/o fiscales para apoyar la construcción de este tipo de vivienda conforme al Programa Institucional.

**Artículo 62.** La vivienda en arrendamiento no deberá presentar ninguna de las características del rezago habitacional siguientes:

I. - III. ...

**IV. Que no cuente con espacios que garanticen las actividades funcionales de descanso, alimentación y esparcimiento.**

**Artículo 77.** El concepto de pago del crédito de vivienda otorgado por el Instituto no debe superar el veinte por ciento de los ingresos nominales mensuales de la persona o familia beneficiaria; **en el caso de las personas jóvenes, no podrá exigirse una cantidad que supere el ocho por ciento mensual de dichos ingresos.**

**Artículo 78.** Los beneficiarios de créditos otorgados por el Instituto deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser habitante **de la Ciudad de México.**

b) - d) ...

e) Contar con el nivel de ingresos que señale las Reglas de Operación y Políticas de Administración crediticia del Instituto; **en el caso de la población juvenil, contar con un oficio o profesión que garantice cumplir con las obligaciones contraídas.**

f) - h). ...

**SEGUNDO.** - Se reforman los artículos 2398, 2400, 2406; así como se adiciona al Libro Cuarto, Segunda Parte del Título Sexto del Arrendamiento, el Capítulo IV Bis con la denominación "Del arrendamiento compartido de fincas urbanas", al igual que un segundo párrafo al artículo 2448-A y a los artículos 2449, 2450, 2451 y 2452 del Código Civil del Distrito Federal para quedar en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 2398.-** El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal, **total o parcial** de una cosa,

y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.

El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.

**ARTÍCULO 2400.-** Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

***También podrán ser objeto de arrendamiento, aquellos bienes que puedan compartirse, previo acuerdo de los arrendatarios, en los términos establecidos del arrendamiento compartido.***

**ARTÍCULO 2406.-** El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella.

***El contrato de arrendamiento compartido, se otorgará conforme a las disposiciones contenidas en el presente Código.***

#### CAPITULO IV BIS

#### Del arrendamiento compartido de fincas urbanas

**ARTÍCULO 2448-A.-** ...

Asimismo, no podrá hacerse al arrendatario, prácticas discriminatorias que le restrinjan acceder a este derecho, quedando prohibidos para el arrendador, la imposición de requisitos adicionales, que tengan como objeto, restringir o condicionar este derecho, que los contemplados en el presente Código.

**ARTÍCULO 2449.-** El contrato de arrendamiento compartido es el acuerdo de voluntades, mediante el cual, el Titular de la Vivienda, transmite a uno o a más arrendatarios, el uso y goce compartido, de los espacios habitables y auxiliares que conforman la casa habitación.

**ARTÍCULO 2450.-** A falta de disposición normativa en el presente capítulo, se atenderá en lo conducente, al contrato de arrendamiento.

**ARTÍCULO 2451.-** El contrato de arrendamiento compartido debe otorgarse por escrito.

La falta de esta formalidad se imputará al titular de la vivienda que ostente el carácter de propietario, poseedor y/o arrendador y en su caso, dará derecho a quienes ostenten la parte de carácter arrendataria, a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella.

En todo contrato de arrendamiento compartido deberá constar por escrito y contener al menos las siguientes cláusulas:

I.- Nombres del Titular del derecho a la Vivienda y del arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios que serán compartidos, para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV. - El monto y lugar del pago de renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- El término del contrato.

VII.- Las obligaciones a cargo del arrendatario, las cuales no podrá:

- a) Mantener los espacios habitables, en condiciones de higienidad.
- b) Hacer uso y consumo de bienes personales del titular de la Vivienda, sin el consentimiento de este.
- c) Excederse de los servicios de luz, agua, gas e internet.
- d) Ceder o compartir su derecho en todo o en parte, de forma permanente y/o temporal, sin consentimiento de su arrendador a otra tercera persona.
- e) Generar ruidos que perturben la habitabilidad del espacio.
- f) Propiciar conductas de hostilidad, en contra del titular del derecho o de otra tercera persona.

VIII.- El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

IX. - Aquellas que pacten las partes.

ARTÍCULO 2452.- El arrendatario de un bien compartido, tendrá derecho de preferencia, respecto aquellos actos jurídicos que celebre el Titular del Derecho, en términos de lo establecido en el artículo 2448-J del presente ordenamiento.

## TRANSITORIOS

**UNICO.** - Las presentes reformas, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dado en el Salón de Sesiones del Congreso de la Ciudad de México a 28 de noviembre de 2023.

ATENTAMENTE



*Andrea Evelyne Vicenteño*

DIPUTADA ANDREA EVELYNE VICENTEÑO BARRIENTOS.