



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda



Ciudad de México a 04 de abril de 2024.

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

Quien suscribe, José de Jesús Martín del Campo Castañeda, Diputado de la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México e integrante del Grupo Parlamentario de Morena, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartado D, inciso a) y 30 numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracción I, 82, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración del Pleno de este Congreso, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 16 Y 16 BIS, DE LA LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de lo siguiente:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Actualmente la Ciudad de México enfrenta diversos retos en materia inmobiliaria y de vivienda y por consecuencia, la prestación de servicios inmobiliarios o de intermediación también, a pesar de existir un marco legal que regula las múltiples operaciones inmobiliarias para brindar certeza y seguridad a los que participan en las múltiples operaciones en donde intervienen prestadores de servicios en materia inmobiliaria.

Algunos de los desafíos más destacados incluyen:

Déficit Habitacional:

La demanda de vivienda supera la oferta disponible, lo que ha llevado a un significativo déficit habitacional. Esto afecta especialmente a los segmentos de bajos ingresos de la población.

Plaza de la Constitución núm. 7, Oficina 401, 4º Piso
Tel. 555130 1980 Ext. 2404, 2426, 2403
www.congresocdmx.gob.mx



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda



La demanda de vivienda en la Ciudad de México tiene un déficit de entre el 100 y el 300%, pues según consultoras como *Softec*, se estima que anualmente entren al mercado entre 10 mil y 15 mil viviendas; sin embargo, la demanda alcanza hasta las 60 mil, y 30 mil 900 según datos del gobierno capitalino.¹

Gentrificación y desplazamiento:

Aunado a lo anterior, en algunas áreas de la ciudad, el proceso de gentrificación ha llevado al desplazamiento de residentes de bajos ingresos debido al aumento de los precios de la vivienda y la llegada de nuevas inversiones.

La gentrificación se entiende como “el proceso de reestructuración de relaciones sociales en el espacio. Hace referencia a que distintos sectores de la población con mayor capacidad económica se apropian de espacios urbanos que presentan ciertas cualidades, por ejemplo, áreas verdes, buena ubicación, equipamiento, infraestructura y zonas culturales que son muy buscadas por el capital inmobiliario”²

Estos fenómenos, sin duda han repercutido en la dinámica de las transacciones inmobiliarias, sin considerar las múltiples estafas y fraudes en las operaciones inmobiliarias, tanto en operaciones traslativas de dominio como en arrendamientos, que prácticamente instan a la gente a recurrir a los prestadores de servicios inmobiliarios como corredores o *brokers*.

Los prestadores de servicios inmobiliarios, como *brokers* o intermediarios inmobiliarios, desempeñan un papel crucial en las operaciones inmobiliarias, pero también pueden plantear

¹ Fuente electrónica consultada el día 10 de enero de 2024 :
<https://www.publimetro.com.mx/noticias/2023/09/24/cdmx-deficit-en-oferta-y-altos-costos-roban-a-capitalinos-el-deseo-de-adquirir-una-casa/>

² Fuente electrónica consultada el día 11 de enero de 2023:
https://unamglobal.unam.mx/global_revista/que-es-la-gentrificacion-y-a-quienes-afecta/#:~:text=Hace%20referencia%20a%20que%20distintos,el%20capital%20inmobiliario%20%80%9D%2C%20detall%C3%B3.



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda



algunos problemas o desafíos en la Ciudad de México. Algunas de las cuestiones asociadas con estos profesionales incluyen:

Falta de Regulación Efectiva:

En algunos casos, la falta de una regulación efectiva puede permitir prácticas poco éticas o ilegales por parte de intermediarios inmobiliarios, lo que podría afectar negativamente a los clientes.

Transparencia y Ética:

Algunos intermediarios pueden carecer de transparencia en sus transacciones o actuar de manera éticamente cuestionable, lo que podría generar desconfianza en el mercado inmobiliario.

Información Engañosa o Incompleta:

Existe la posibilidad de que algunos intermediarios proporcionen información engañosa o incompleta sobre propiedades, condiciones de venta o alquiler, lo que puede llevar a malentendidos o disputas.

Conflictos de Interés:

En situaciones en las que los intermediarios representan tanto a compradores como a vendedores, pueden surgir conflictos de interés que podrían comprometer la imparcialidad en las transacciones.

Altas comisiones y costos ocultos:

Las comisiones cobradas por intermediarios a veces pueden ser altas, y en algunos casos, pueden existir costos ocultos que no se comunican claramente a los clientes.

Problemas Legales y Contractuales:

Errores en la redacción de contratos o la falta de comprensión o desconocimiento de la legislación de la Ciudad de México en lo relativo a la materia inmobiliaria, pueden dar lugar a problemas legales en las transacciones inmobiliarias.



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda



Calidad de los Servicios Prestados:

La calidad de los servicios proporcionados por intermediarios puede variar. Algunos pueden no contar con la capacitación o la experiencia adecuadas, lo que podría afectar la calidad general de la transacción.

Impacto en el Mercado de Vivienda:

Un mercado saturado de intermediarios puede afectar la competencia y tener un impacto en los precios y la accesibilidad de la vivienda para los compradores, que ya de por sí, con factores como los señalados anteriormente, dificultan aún más el acceso a la vivienda como un derecho, mismo que se encuentra consagrado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política de la Ciudad de México y diversas leyes de la materia en la Ciudad de México como la propia Ley de Vivienda para la Ciudad de México, entre otras.

Para abordar estos problemas, es importante implementar medidas que fortalezcan la regulación del sector inmobiliario, fomenten la transparencia y la ética en las prácticas comerciales, y brinden a los consumidores información clara y precisa sobre los servicios y costos asociados. Además, la educación continua y la certificación de intermediarios inmobiliarios pueden contribuir a elevar los estándares profesionales en el sector. La participación activa de los consumidores y la retroalimentación del mercado también son cruciales para mantener la integridad y la eficiencia en las operaciones inmobiliarias.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

No aplica

ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTA

Comprender la problemática actual en el sector inmobiliario, puede implicar diversas acciones y consideraciones que derivarán en una mejor aplicación de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Distrito Federal. Desde nuestra perspectiva hoy deben considerarse diversas acciones tendientes al mejoramiento en la prestación de servicios en materia inmobiliaria como son:

1. **Inclusión de Tecnología y Transparencia:**

- Integrar plataformas digitales y tecnologías que faciliten la transparencia en las transacciones inmobiliarias.
- Establecer sistemas en línea para el registro y seguimiento de contratos de arrendamiento y transacciones inmobiliarias.

2. **Protección al Consumidor:**

- Reforzar las disposiciones que protejan a los consumidores en transacciones inmobiliarias, asegurando que se divulguen claramente los términos y condiciones.
- Establecer mecanismos efectivos para la resolución de disputas entre inquilinos y propietarios.

3. **Regulación de Plataformas de Alquiler a Corto Plazo (Airbnb, etc.):**

- Si aún no está regulado, considerar la inclusión de disposiciones específicas para el alquiler a corto plazo para abordar cuestiones como la seguridad y la regulación fiscal.

4. **Incentivos a la Construcción Sostenible:**

- Incorporar disposiciones que fomenten la construcción y operación sostenibles de propiedades inmobiliarias, incentivando prácticas amigables con el medio ambiente.

5. **Actualización de Cuotas y Tarifas:**

- Revisar y ajustar las cuotas y tarifas asociadas con transacciones inmobiliarias de acuerdo con las condiciones económicas actuales y la inflación.

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

II LEGISLATURA

6. **Incentivos a la Inversión Inmobiliaria:**
 - Implementar incentivos fiscales o crediticios que fomenten la inversión en desarrollos inmobiliarios, especialmente aquellos que contribuyan a la mejora de la calidad de vida urbana.
7. **Desarrollo de Vivienda Social:**
 - Establecer políticas que promuevan el desarrollo de vivienda social, facilitando el acceso a la vivienda a segmentos de la población de bajos ingresos.
8. **Participación Ciudadana:**
 - Incluir mecanismos que fomenten la participación ciudadana en la planificación urbana y la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo inmobiliario.
9. **Prevención de Discriminación:**
 - Reforzar medidas para prevenir la discriminación en transacciones inmobiliarias, asegurando que todas las personas tengan igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda.
10. **Capacitación y Certificación:**
 - Establecer requisitos de capacitación y certificación para profesionales inmobiliarios, promoviendo prácticas éticas y conocimientos actualizados.
11. **Monitoreo y Evaluación Continua:**
 - Implementar un sistema de monitoreo y evaluación continua para medir el impacto de la ley y realizar ajustes según sea necesario.
12. **Inclusión de Aspectos de Desarrollo Sostenible:**
 - Integrar en la ley disposiciones que fomenten el desarrollo urbano sostenible, considerando aspectos como la eficiencia energética y la movilidad.

Para llevar a cabo mejoras en la ley, es crucial involucrar a diversas partes interesadas, como profesionales inmobiliarios, organizaciones de consumidores, expertos legales y representantes de la sociedad civil. Además, se debe buscar un equilibrio entre la regulación necesaria y la flexibilidad para adaptarse a cambios en el mercado inmobiliario y las necesidades de la comunidad.

Es así que, considerando las diversas problemáticas que representan actualmente el acceso a la vivienda la ciudadanía capitalina, como resultado del incremento de la demanda de vivienda en la Ciudad de México y los procesos de gentrificación y desplazamiento principalmente en la zona centro de la ciudad hacia las periferias, se ha generado un encarecimiento de la vivienda, sin considerar en ello los gastos inherentes a las operaciones inmobiliarias como la escrituración ante fedatario público, pagos de impuestos y demás gasto asociados, como el de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y certificados de uso de suelo que son requisitos obligatorios para el perfeccionamiento de algunas operaciones inmobiliarias traslativas de dominio, entre otros.

Por otro lado, para el caso de arrendamientos de casa- habitación, han proliferado en los últimos años la exigencia por parte de los prestadores de servicios inmobiliarios de las llamadas “pólizas jurídicas de arrendamiento”; mecanismo que ha funcionado para propagar la falsa idea de que con ellas se garantiza la salida o desocupación en un plazo menor cuando hay un inquilino moroso o incumplido durante la vigencia de arrendamiento, así como para aparentemente evitar la dilación en el pago de las rentas atrasadas.

Esto es a todas luces un sofisma, ya que si bien es cierto que el propio Código Civil para el Distrito Federal considera dentro de los arrendamientos la garantía como un mecanismo opcional para el perfeccionamiento del contrato, este mecanismo se excede y trasgrede la privacidad de la persona, no sólo por la cantidad de requisitos que se exigen al posible inquilino, tales como recibos de nómina, estados de cuenta bancarios, referencias laborales, referencias personales, autorización para solicitar referencias crediticias (como el buró de crédito), obligados solidarios y fiadores con garantía inmobiliaria en la Ciudad de México, y búsqueda de posibles procesos judiciales vigentes o pasados, entre otros, sino que además, encarecen en demasía los montos de la rentas de los inmuebles al contratarlas, en adición a propia renta misma del inmueble, la comisión del prestador de servicios inmobiliario o *bróker*, depósitos en garantía, por lo que imposibilitan rentar, al candidato a inquilino, a pesar de que se cumplan con los requisitos para el arrendamiento.

Es así que se han detectado, además de las problemáticas planteadas, no sólo la falta de profesionalización, capacitación y ética, así como la deficiente y precaria prestación de servicios de intermediación inmobiliaria, por parte de los prestadores de servicios inmobiliarios o *brókers*, sino además este mercado, ha encarecido el mercado de venta y renta de inmuebles en la Ciudad de México, impidiendo el acceso al derecho de vivienda consagrado en nuestras constituciones, tanto federal como local.



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda



FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

La constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, considera en su artículo 4º, lo que es del tenor literal siguiente:

“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. -...”

Asimismo, la Constitución Política de la Ciudad de México, en su artículo 9º, Ciudad Solidaria, en su apartado A. relativo al Derecho a la vida digna, precisa lo siguiente:

“Artículo 9
Ciudad solidaria

A. Derecho a la vida digna

1. Las autoridades adoptarán las medidas necesarias para que progresivamente, se erradiquen las desigualdades estructurales y la pobreza, y se promueva el desarrollo sustentable, que permita alcanzar una justa distribución de la riqueza y del ingreso entre personas, familias, grupos sociales y ámbitos territoriales.

2. Todas las personas tienen derecho a un mínimo vital para asegurar una vida digna en los términos de esta Constitución.- ...”

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO

Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforman diversas disposiciones de los Artículos 16 y 16 Bis, de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Distrito Federal.

Plaza de la Constitución núm. 7, Oficina 401, 4º Piso
Tel. 555130 1980 Ext. 2404, 2426, 2403
www.congresocdmx.gob.mx



ORDENAMIENTO A MODIFICAR

Con la intención de dar mayor claridad a lo antes argumentado se presenta el siguiente cuadro comparativo:

LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL DISTRITO FEDERAL

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 16. Las personas físicas que se ostentan como Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:</p> <p>I al VI...</p> <p>VII. Abstenerse de exponer a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en los Servicios Inmobiliarios en las que los apoyen</p> <p>VIII al XII...</p> <p>XIII. En ningún caso deberá cobrar un sobreprecio, por ser considerada costumbre en detrimento de los</p>	<p>Artículo 16. Las personas físicas que se ostentan como Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:</p> <p>I al VI...</p> <p>VII. Abstenerse de exponer a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en los Servicios Inmobiliarios en las que los apoyen, incluidas aquellas acciones tendientes a encarecer los costos de vivienda, en actos traslativos de dominio o de uso, por razón de sus servicios de intermediación.</p> <p>VIII al XII...</p> <p>XIII. En ningún caso deberá cobrar un sobreprecio, o costos por conceptos adicionales a sus servicios de intermediación, que no tengan</p>



<p>intereses en particular del cliente vendedor</p> <p>XIV...</p>	<p>relación directa con la intermediación misma, aún por ser considerada costumbre en detrimento de los intereses en particular del cliente vendedor o comprador, arrendador o arrendatario y en general, cualquier parte involucrada en la operación inmobiliaria.</p> <p>XIV...</p>
<p>Artículo 16 Bis. Las personas morales que como Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:</p> <p>I al II...</p> <p>III. Abstenerse de exponer a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en los Servicios Inmobiliarios en las que los apoyen.</p> <p>IV al VIII...</p>	<p>Artículo 16 Bis. Las personas morales, sus representantes y apoderados, y empleados o colaboradores, como Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:</p> <p>I al II...</p> <p>III. Abstenerse de exponer a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en los Servicios Inmobiliarios en las que los apoyen, incluidas aquellas acciones tendientes a encarecer los costos de vivienda, en actos traslativos de dominio o de uso, por razón de sus servicios de intermediación.</p> <p>IV al VIII...</p> <p>IX. En ningún caso deberán cobrar un sobreprecio, o costos por conceptos adicionales a sus</p>



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

II LEGISLATURA

IX. Las demás que establezca esta Ley y señalen otros ordenamientos.	servicios de intermediación, que no tengan relación directa con la intermediación misma, aún por ser considerada costumbre en detrimento de los intereses en particular del cliente vendedor o comprador, arrendador o arrendatario y en general, cualquier parte involucrada en la operación inmobiliaria. X. Las demás que establezca esta Ley y señalen otros ordenamientos.
--	--

TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

Por lo antes expuesto y fundado, quien suscribe la presente somete a consideración de esta Soberanía la Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforman diversas disposiciones de los Artículos 16 y 16 Bis, de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Distrito Federal, para quedar como sigue:

ÚNICO. Se reforman las fracciones VII y XIII del artículo 16 y el párrafo primero y la fracción III del artículo 16 bis, adicionando una fracción IX y recorriendo la subsecuente de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 16. Las personas físicas que se ostentan como Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda



I al VI...

VII. Abstenerse de exponer a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en los Servicios Inmobiliarios en las que los apoyen, incluidas aquellas acciones tendientes a encarecer los costos de vivienda, en actos traslativos de dominio o de uso, por razón de sus servicios de intermediación.

VIII al XII...

XIII. En ningún caso deberá cobrar un sobreprecio, o costos por conceptos adicionales a sus servicios de intermediación, que no tengan relación directa con la intermediación misma, aún por ser considerada costumbre en detrimento de los intereses en particular del cliente vendedor o comprador, arrendador o arrendatario y en general, cualquier parte involucrada en la operación inmobiliaria.

XIV...

Artículo 16 Bis. Las personas morales, sus representantes y apoderados, y empleados o colaboradores, como Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

I al II...

III. Abstenerse de exponer a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en los Servicios Inmobiliarios en las que los apoyen, incluidas aquellas acciones tendientes a encarecer los costos de vivienda, en actos traslativos de dominio o de uso, por razón de sus servicios de intermediación.

IV al VIII...

IX. En ningún caso deberán cobrar un sobreprecio, o costos por conceptos adicionales a sus servicios de intermediación, que no tengan relación directa con la intermediación misma, aún por ser considerada costumbre en detrimento de los intereses en particular del cliente vendedor



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda



o comprador, arrendador o arrendatario y en general, cualquier parte involucrada en la operación inmobiliaria.

X. Las demás que establezca esta Ley y señalen otros ordenamientos.

II LEGISLATURA

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Primero. Remítase a la persona Titular de la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Segundo. El presente Decreto entra en vigor al día siguiente de su publicación.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles a los 04 días de abril de dos mil veinticuatro.

ATENTAMENTE

DIP. JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA