

Boletín Inmobiliario, infraestructura y hotelería

Decreto para reformar la Ley de Vivienda y el Código Civil y frenar el aumento de rentas en la Ciudad de México

El pasado 28 de agosto del 2024 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el "DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 2448 D Y SE ADICIONA UN TERCER Y CUARTO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2448 F, AMBOS NUMERALES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SE MODIFICAN LAS FRACCIONES XV Y XVI, ADICIONÁNDOSE UNA FRACCIÓN XVII AL ARTÍCULO 1; SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XXXVII BIS AL ARTÍCULO 5; SE REFORMA LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 12; SE REFORMA LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 13; SE ADICIONA UNA FRACCIÓN X BIS AL ARTÍCULO 21; SE REFORMA LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 24; SE ADICIONA UNA FRACCIÓN VII BIS AL ARTÍCULO 26; SE REFORMA EL ARTÍCULO 53 Y EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 59; Y SE REFORMA LOS ÚNICOS PÁRRAFOS DEL ARTÍCULO 60 Y 73, TODOS LOS DISPOSITIVOS DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE RENTAS" (el "Decreto") a cargo del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México el Dr. Martí Batres Guadarrama.

El Decreto que se presenta tiene como principal objetivo reformar diversas disposiciones de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México y del Código Civil del Distrito Federal, en materia de renta de vivienda: **(i)** para frenar el aumento excesivo y constante en el costo de las rentas en la Ciudad de México, estableciendo un parámetro máximo de aumento en los costos del arrendamiento, el cual no debe estar por encima de la inflación reportada por el Banco de México; **(ii)** implementar un registro digital de contratos de arrendamiento a cargo del Gobierno de la Ciudad de México, que genere certeza jurídica a los arrendadores y arrendatarios; **(iii)** establecer políticas públicas que impulsen la construcción de viviendas asequibles y **(iv)** que la Ciudad de México se consolide competitivamente a nivel mundial.

El Decreto se origina con motivo de la preocupación por el acelerado, desproporcionado y excesivo incremento de los costos de las rentas en la Ciudad de México en los últimos años, afectando notablemente a las personas que rentan su vivienda en la Ciudad de México y en consecuencia el desplazamiento de muchas personas que han tenido que abandonar sus hogares y mudarse hacia zonas cada vez más lejanas de la ciudad central, así como la dificultad para habitar en zonas céntricas de la Ciudad de México.

Para lograr lo anterior, el Decreto plantea reformas al Código Civil para el Distrito Federal, y a la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Código Civil para el Distrito Federal:

ARTÍCULO 2448 D.- El incremento de la renta nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual.

ARTÍCULO 2448 F.-

I. a X. ...

Se establecerá un registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata, a cargo del Gobierno de la Ciudad de México y para tales efectos el arrendador deberá realizar dicho registro en un plazo no mayor a 30 días de celebrado el contrato.

El registro al que se refiere el párrafo anterior se regirá de conformidad con los criterios de la Ley de transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de

México, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de Datos Obligados de la Ciudad de México, además de que por ningún motivo, salvo por resolución judicial, podrá ser público o darse a conocer.

La persona o personas servidoras públicas encargadas del registro que hagan mal uso del mismo, o que no actúen con el deber de cuidado necesario para preservar la integridad y divulgación de los datos de los particulares, serán sancionadas conforme a las disposiciones legales aplicables en materia penal y administrativa.

Ley de Vivienda para la Ciudad de México:

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. a XVI. ...

XVII. Garantizar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos por parte del Gobierno de la Ciudad de México.

Artículo 5. Para efectos de esta Ley, se entiende por:

I. a XXXVII. ...

XXXVII Bis. PRODUCCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA PARA ARRENDAMIENTO: Aquella que realice el Gobierno de la Ciudad de México con recursos públicos a fin de ofrecer acceso a la vivienda en arrendamiento con un criterio de asequibilidad para las personas de menores ingresos.

Artículo 12. La Secretaría conforme a sus atribuciones, será la responsable de diseñar, proponer y coadyuvar a la integración, coordinación, análisis y ejecución de la política de vivienda. En ese sentido, corresponde a la Secretaría:

I. a V. ...

VI. Promover esquemas y proponer programas para la producción y **el fomento de la vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos.**

Artículo 13. El instituto es el principal instrumento del gobierno de la Ciudad de México para la protección y realización del derecho a la vivienda de la población que por su condición socioeconómica o por otras condiciones de vulnerabilidad, requieren de la acción del Estado para garantizarlo, de tal manera que para dar cumplimiento a esta Ley tendrá además de las atribuciones comprendidas en su decreto de creación,

las siguientes:

I. Elaborar el Programa Institucional de Vivienda de interés social y popular en términos de lo establecido por la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal, que contenga por lo menos, los siguientes elementos: **Programa de Vivienda en Conjunto, Programa de Mejoramiento de Vivienda, Programa de Vivienda en Arrendamiento Asequible para las personas de menores ingresos**, Rescate de Cartera Hipotecaria, Programa de Vivienda en Riesgo, Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat, y Vivienda en Uso.

Artículo 21. Los órganos de gobierno de la Ciudad de México, en coordinación con las entidades federales, fomentarán:

I. a X. ...

X. Bis Fomentar y apoyar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos.

Artículo 24.- Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

I. Buscar que un mayor número de personas, tengan acceso a una vivienda, estableciendo mecanismos que garanticen este derecho, preferentemente a la población en situación de pobreza, **trabajadores, madres solteras y personas jóvenes entre los 18 y 35 años;**

Artículo 26.- La política de vivienda de la Ciudad de México, se orientará por los siguientes principios y lineamientos generales con la finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en la Ciudad de México, en función de los siguientes principios:

I. a VII. ...

VII Bis. Promover la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos.

Artículo 53. El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y el Instituto, dentro de los Programas de Vivienda, deberán promover condiciones de igualdad y equidad que garanticen el derecho a una vivienda a los diferentes sectores de la población conforme a sus características socioeconómicas, culturales y demográficas, prioritariamente a la población de bajos recursos económicos, **trabajadores, madres solteras y las personas jóvenes entre los 18 y 35 años.**

Artículo 59. El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y/o el Instituto, deberá fomentar la vivienda en arrendamiento asequible, mediante esquemas y programas dirigidos a la población vulnerable, en situación de pobreza y de menores ingresos, que contengan como mínimo:

I. a V. ...

Artículo 60.- El Gobierno de la Ciudad de México, a través del Instituto, promoverá la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos, 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 73. Las medidas que adopte y promueva el Gobierno de la Ciudad de México deberán orientarse a la ejecución de los Programas contemplados en esta Ley y tendrán como principio generar una redistribución del ingreso para garantizar prioritariamente la realización de este derecho de los sectores de más bajos ingresos, trabajadores, madres solteras, personas jóvenes entre los 18 y 35 años y grupos de atención prioritaria.

Conozca más acerca del Decreto en el siguiente [link](#).

Este boletín fue preparado por Diego Gómez- Haro (dgomezharo@sanchezdevanny.com), Rafael Villamar (rvr@sanchezdevanny.com), Alfredo Villarreal Hansmann (avillarreal@sanchezdevanny.com), José Miguel Ortiz Otero (miguel.ortiz@sanchezdevanny.com), Leticia Neve Ramírez Wiella (elsa.neve@sanchezdevanny.com), Oscar Alberto Duran Ramírez (oscar.duran@sanchezdevanny.com), Daniel Alberto Lezama Gutiérrez (alberto.lezama@sanchezdevanny.com) y José Francisco Pamanes Cantú (jfpamanes@sanchezdevanny.com).

Sánchez Devanny es una firma mexicana de abogados que ofrece **asesoría integral** a clientes locales e internacionales, para ayudarles a tomar las mejores decisiones para sus negocios considerados en su conjunto.

Establecemos vínculos a largo plazo con nuestros clientes porque nos esforzamos en comprender sus negocios y sus expectativas y nos enfocamos en proporcionarles **asesoría completa, clara y personalizada**.

Contacto

Alfredo Villarreal Hansmann
avillarreal@sanchezdevanny.com

Diego Gómez-Haro Katznelson
dgomezharo@sanchezdevanny.com

José Miguel Ortiz Otero
miguel.ortiz@sanchezdevanny.com

Rafael Villamar Ramos
rvr@sanchezdevanny.com

Ciudad de México:

Av. Paseo de las Palmas #525 Piso 6
Col. Lomas de Chapultepec, 11000
Ciudad de México
T. +52 (55) 5029 8500

Monterrey:

José Clemente Orozco #335 Piso 4
Despacho 401 Col. Valle Oriente, 66269
San Pedro Garza García N.L.
T. +52 (81) 8153 3900

Querétaro:

Av. Antea #1090, Piso 2 Int 206
Col. Jurica, 76100
Querétaro, Qro.
T. +52 (442) 296 6400



www.sanchezdevanny.com

© Sánchez Devanny ® | Sánchez Devanny se refiere a Sánchez-Devanny Eserverri, S.C., firma mexicana de abogados que brinda servicios legales de manera integral a compañías nacionales y extranjeras.

Esta publicación sólo contiene información general y es meramente informativa. Sánchez Devanny no presta asesoría o servicios por medio de la misma. Para obtener asesoría o servicios legales debe acudir con un especialista calificado que analice su caso en particular y lo oriente antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar a su negocio.

Sánchez Devanny presta servicios legales en las áreas de Corporativo y Transaccional; Financiamiento Corporativo y de Proyectos; Comercio Exterior y Aduanas; Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería; Fiscal; Laboral, Seguridad Social, y Migratorio; Gobierno Corporativo y Cumplimiento Regulatorio; Energía y Recursos Naturales; Ambiental; Propiedad Intelectual, Entretenimiento y Deportes; Litigio y Medios Alternativos de Solución a Controversias; Ciencias de la vida; Competencia Económica; Mercado de Capitales; Gestión Patrimonial y Planeación Sucesoria; Litigio Administrativo Estratégico y Datos Personales y de Tecnologías de la Información a clientes públicos y privados principalmente en las industrias Automotriz, Retail, Farmacéutica, Manufactura en general, Inmobiliaria y Energética, entre otras.