



Reforma al Código Civil y a la Ley de Vivienda para frenar el aumento excesivo en rentas.

Estimados clientes y amigos:

El reciente decreto de reformas al Código Civil para el Distrito Federal y a la Ley de Vivienda para la Ciudad de México publicado en la Gaceta Oficial de la CDMX el 28 de agosto del año en curso por el Jefe de Gobierno de la CDMX el Dr. Martí Batres Guadarrama, tiene como objetivo principal frenar el aumento desmedido de las rentas y establecer las bases para la producción de vivienda pública en arrendamiento accesible.

En los últimos años, la Ciudad de México ha enfrentado un incremento considerable en los precios de las rentas, afectando gravemente a las familias y personas de bajos y medianos ingresos. Este suceso ha contribuido a la inestabilidad en el acceso a la vivienda, forzando a muchas personas a buscar alternativas en zonas periféricas o en condiciones inadecuadas.

La necesidad de una intervención por parte del gobierno se hizo evidente para garantizar el derecho a una vivienda digna, lo que llevó a la implementación de la presente reforma, que busca regular el mercado de arrendamientos y promover la construcción de viviendas accesibles, reformando lo siguiente:

Código Civil para el Distrito Federal

- Segundo párrafo del artículo 2448 D

Artículo 2448 D. Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y sólo podrá ser aumentada anualmente.

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. (REFORMADO, G.O. 28 DE AGOSTO DE 2024)

- Adición de un tercer y cuarto párrafo al artículo 2448 F

Artículo 2448 F. Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

...



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 registrar sus contratos en un plazo no mayor a 30 días de celebrado el contrato. El registro a que se refiere el párrafo anterior se registrará 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 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. (REFORMADA, G.O. 28 DE AGOSTO DE 2024)

Ley de Vivienda para la Ciudad de México

- Se modifican las fracciones XV y XVI, adicionando una fracción XVII al artículo 1

Artículo 1... I a XIV... XV. Integrar el Sistema de Información de Vivienda de la Ciudad de México; XVI. Disponer las sanciones aplicables a los particulares que incumplan con lo establecido en esta Ley y normas reglamentarias aplicables, así como a los servidores públicos que no cumplan con estas disposiciones, independientemente de las sanciones contempladas en los ordenamientos relativos a las responsabilidades de servidores públicos; y 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.

- Se adiciona una fracción XXXVII BIS al artículo 5

Artículo 5... 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; XXXVIII a LX...

- Se reforma la fracción VI del artículo 12

Artículo 12... 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; VII a XI...



- Se reforma la fracción I del artículo 13

Artículo 13... 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; II a XI...

- Se adiciona una fracción X BIS al artículo 21

Artículo 21... I a X... X Bis. Fomentar y apoyar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos; XI a XVI...

- Se reforma la fracción I del artículo 24

Artículo 24. ... 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; II. a VIII. ...

- Se adiciona una fracción VII BIS al artículo 26

Artículo 26... I a VII.... VII Bis. Promover la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos. VIII a XXII...

- Se reforma el artículo 53

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.



- Se reforma el párrafo 1º del artículo 59

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...

- Se reforman los párrafos del artículo 60 y 73

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.

Principales Aspectos de la Reforma

1.Regulación de Rentas:

- Se establece un marco regulatorio que tipifica que el aumento de rentas anuales no deberá ser mayor a la inflación reportada por el Banco de México durante dicho ejercicio, ello con el objetivo de proteger a los arrendatarios de incrementos excesivos.

2.Promoción de Vivienda Pública:

- Se crean incentivos para el desarrollo de vivienda pública en arrendamiento accesible, priorizando proyectos que beneficien a personas con ingresos bajos.
- El gobierno destinará recursos para la construcción y mantenimiento de viviendas, verificando que sean asequibles y de calidad.



3. Mecanismos de Fiscalización:

- Se implementarán mecanismos de supervisión para garantizar el cumplimiento de las nuevas normativas, así como sanciones para quienes no respeten las regulaciones establecidas.
- La creación de una plataforma digital facilitará la transparencia en las transacciones de arrendamiento, permitiendo un acceso más fácil a la información para los ciudadanos.

4. Participación Ciudadana:

- Se fomentará la participación de organizaciones y comunidades en la planificación y supervisión de proyectos de vivienda, supervisando que los proyectos consideren las necesidades locales.

La entrada en vigor de la Reforma de acuerdo al **SEGUNDO TRANSITORIO** de esta reforma será al día siguiente de la publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, asimismo dentro del **TERCERO TRANSITORIO** se refiere que “El registro a que se refiere el último párrafo del artículo 2448 F del Código Civil para el Distrito Federal, se llevará a cabo de conformidad con el mecanismo que el Gobierno de la Ciudad de México establezca, en un plazo no mayor a 30 días posteriores a la entrada en vigor del presente decreto.

Los contratos de arrendamiento que se encuentren en curso a la entrada en vigor del decreto deberán registrarse por el arrendador en un plazo no mayor a 90 días posteriores a lo señalado en el párrafo anterior.”

Temporalidad de sucesos



En Grupo Asesores En Negocios estamos pendientes de las necesidades y dudas de nuestros clientes, por lo que estamos a sus órdenes para atenderles.

Mtro. Rodrigo Rosales Rangel
Socio Director de Consultoría Fiscal
rodrigo.rosales@asesneg.com.mx