



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



Ciudad de México, a 03 de marzo de 2026

DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
III LEGISLATURA
PRESENTE.

El que suscribe, diputado **Andrés Sánchez Miranda**, integrante del grupo parlamentario del Partido Acción Nacional, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado A, numeral 1 y apartado D incisos a) y b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 12 fracción I y 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, así como el 1, 2 fracción XXI y 5 fracción I de su Reglamento someto a la consideración del Pleno de este Congreso, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 84 AL 88 Y SE RECORREN LOS SUBSECUENTES, DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO EN MATERIA DE INCENTIVOS DE VIVIENDA PARA JÓVENES**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A efecto de dar debido cumplimiento a lo expuesto en el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntualmente los siguientes elementos:

I. Propuesta:

Se propone un sistema de responsable solidario / fiador por parte del gobierno de la Ciudad de México para con los jóvenes que tengan la intención de arrendar un bien inmueble, con la finalidad de que puedan cumplir con el requisito de *aval* que



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

muchos arrendadores solicitan para poder celebrar un contrato de arrendamiento de sus bienes inmuebles.

II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver y argumentos que la sustentan:

El derecho a la vivienda es uno de los derechos más importantes que tiene un ser humano que pretende desarrollarse de manera idónea en sociedad. Lo anterior, toda vez que el ser humano requiere de una vivienda digna para poder llevar a cabo sus actividades cotidianas, incluyendo el descanso.

En ese sentido, el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, señala que: *“toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”*.

Es decir, entre una serie de derechos sumamente importantes, se contempla el derecho a la vivienda. De igual forma, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, refiere en el artículo 11.1 que *“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 Partes 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.”*

Como podemos observar, estos tratados internacionales -de los cuales México es parte- señalan, entre otras cosas, que las personas tienen derecho a tener una vivienda adecuada, y que los *Estados deberán aportar medidas apropiadas para*



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

asegurar la efectividad de este derecho. Desde nuestra perspectiva, el Estado mexicano debe generar las condiciones adecuadas para que éste derecho sea garantizado, permitiendo a los particulares alcanzar dicho objetivo.

Sin embargo, la realidad es muy distinta. Para las nuevas generaciones, poder obtener una vivienda digna se ha vuelto más complicado que para generaciones anteriores. Al respecto, una nota publicada por el *Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe*, denominada **La crisis silenciosa de la vivienda en América Latina**¹ menciona los siguiente:

“La casa propia, ese ideal que durante décadas constituyó el símbolo de éxito, estabilidad y progreso social en América Latina y el Caribe, atraviesa una crisis silenciosa. Mientras las políticas públicas y las decisiones familiares siguen girando en torno a la propiedad como símbolo de estabilidad y progreso, la realidad comienza a dibujar otro mapa: en los últimos 20 años, la tasa de propietarios en una gran cantidad de países de la región cayó de manera sostenida, en alguno de ellos entre 15 y 20 puntos porcentuales.

El sueño de la casa propia no solo se aleja en muchas ciudades, sino que obliga a replantear cómo pensamos la vivienda en el siglo XXI, ya que las transformaciones económicas, sociales y urbanas de los últimos años han puesto en tensión esta visión.

En un contexto donde los precios promedios de la vivienda crecen a un ritmo notablemente mayor que la mediana de los ingresos de la población, ¿estamos presenciando el fin de la vivienda en propiedad como principal alternativa de tenencia?, ¿de ser así, que alternativas posibles se avizoran? Estos interrogantes son especialmente pertinentes

¹ Información obtenida de <https://www.caf.com/es/blog/la-crisis-silenciosa-de-la-vivienda-en-america-latina/>



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

porque la vivienda puede constituir un bien patrimonial, pero principalmente debe entenderse como un derecho humano fundamental y un componente esencial del desarrollo sostenible. Sin embargo, declarar el derecho a la vivienda no es suficiente: se requiere políticas sostenibles, con recursos suficientes y una institucionalidad capaz de implementarlas con eficacia. Pero, sobre todo, se requiere una mayor flexibilidad al pensar la tenencia en propiedad como única opción para enmarcarla dentro de un concepto más amplio de “estabilidad habitacional”.

La propiedad de la vivienda: una aspiración en jaque

El deseo de tener una vivienda propia ha estado profundamente arraigado en el ideario colectivo de muchas sociedades. Desde una perspectiva cultural, la casa representa más que un refugio físico: es un símbolo de adultez, de independencia y de éxito. En América Latina y el Caribe, es frecuente que la compra de una vivienda se perciba como condición para formar una familia o alcanzar la estabilidad personal, percepción que se refuerza por mandatos familiares y la cultura popular, que han robustecido la idea de la propiedad como meta deseable.

Pero más allá de sus dimensiones culturales, la función económica de la vivienda constituye uno de sus principales atractivos. La propiedad es considerada como un mecanismo de acumulación de riqueza y una forma de contribuir al futuro económico de las personas. En países como los de América Latina y el Caribe, gran parte de la población la concibe como un seguro de habitación para la vejez o como un complemento de ingreso para sus frágiles pensiones en el futuro.

Sin embargo, el creciente desacople entre los precios de la vivienda y el ingreso promedio de los latinoamericanos y caribeños -fenómeno que



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

trasciende también nuestra región- pone esta aspiración de la vivienda en propiedad en jaque, debido a múltiples razones. Entre ellas se destaca el fenómeno de la financiarización de los mercados inmobiliarios, a partir de la entrada masiva de capitales privados que ha elevado los precios, y restringido el acceso a los sectores medios y bajos. En mercados donde la vivienda es tratada principalmente como una inversión —ya sea para alquiler turístico, compra especulativa o resguardo de valor—, la propiedad deja de estar al alcance de quienes buscan un lugar donde vivir, reforzando una paradoja: en un sistema que promueve o da por sentado la propiedad como ideal, cada vez menos personas pueden alcanzarla.

El alquiler como opción

Para enfrentar este escenario se necesita un abanico amplio de políticas, pero, sobre todo, es preciso revalorizar otras maneras de habitar que permitan incluir modelos alternativos de acceso para asegurar la estabilidad habitacional, esto es, garantizar la capacidad de un hogar de residir de manera segura, previsible y adecuada. Desde esta premisa, la propiedad puede ser una de varias opciones posibles.

La idea de propiedad como única alternativa de tenencia no es universal. En varios países europeos, como Alemania, Austria o Dinamarca, los sistemas de alquiler están tan bien desarrollados que la propiedad no es vista como una necesidad, sino como una opción entre muchas. En estos contextos, los hogares encuentran seguridad residencial sin recurrir a la compra, gracias a contratos estables, protección frente a aumentos arbitrarios, estándares de calidad habitacional garantizados por el Estado, y porque un alquiler asequible y estable, permite asignar ahorros a opciones más rentables que la compra de una vivienda.



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Existen casos notables que demuestran cómo los modelos de alquiler social (aquellos que aseguran un alquiler razonable con relación a los ingresos de la población objetivo) o las soluciones cooperativas pueden ofrecer esta estabilidad. En Viena, por ejemplo, casi el 50% de los residentes vive en viviendas de alquiler subsidiadas o reguladas por el municipio. El gobierno municipal posee más de 220.000 unidades para el alquiler social, y muchas otras están en manos de asociaciones sin fines de lucro. Esta política ha permitido que el acceso a la vivienda no esté determinado exclusivamente por la capacidad de compra, sino por criterios de inclusión y equidad.

También en América Latina existen experiencias destacables. Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en Uruguay han permitido el acceso a la vivienda a cientos de familias bajo esquemas de propiedad colectiva, autogestión y financiamiento solidario. Estos modelos ofrecen estabilidad sin recurrir a la propiedad individual, y promueven comunidades cohesionadas y participativas.

Aumentar la oferta de vivienda y de opciones de acceso

Garantizar el acceso a la vivienda requiere sin duda del aumento de la oferta para la compra, pero también implica reconocer que esta modalidad por sí sola no asegura soluciones adecuadas para todos los sectores de la sociedad. Una manifestación clara de estas limitaciones es la creciente concentración en las ciudades de América Latina de una parte importante de esa nueva oferta en segmentos de alto valor, mientras que la vivienda asequible es escasa, mal ubicada o informal.

Esta situación no puede entenderse sin considerar las múltiples barreras estructurales que enfrentan los actores que podrían ampliar la oferta habitacional, tanto en cantidad de viviendas como en diferentes tipos de



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

tenencia: regulaciones urbanísticas restrictivas, altos costos del suelo, falta de incentivos a la vivienda de interés social, escaso financiamiento para alquileres a largo plazo, políticas fiscales regresivas, entre otras. Remover estas barreras es una condición necesaria para aumentar significativamente la producción de vivienda. Pero sin políticas activas que aumenten las alternativas de tenencia, los resultados generados por el mercado inmobiliario seguirán siendo cada vez más exclusivos.

En lugar de plantearnos la propiedad como la mejor modalidad de acceso a una vivienda, debemos interrogarnos sobre cómo garantizar que todos los hogares puedan acceder a una vivienda estable, digna y segura, sin importar el modelo de tenencia. La transformación en curso no significa renunciar a la propiedad, sino reconocer que no es la única vía para alcanzar estabilidad. Significa imaginar un sistema donde distintas formas de acceso —alquiler social, cooperativas, propiedad compartida, arriendo con opción a compra— coexistan dentro de una estrategia integral, guiada por el principio de que habitar con dignidad no debe ser un privilegio, sino una garantía.”

De lo anterior podemos concluir que si bien es cierto la vivienda sigue siendo un tema aspiracional para los jóvenes, también lo es que cada año los inmuebles se vuelven más caros, y de manera inversa los sueldos y las ganancias de las personas no aumentan en la misma proporción.

De igual forma, ejemplifican la forma en que países de primer mundo como Alemania, Austria y Dinamarca, han logrado desarrollar sistemas de alquiler a través de los cuales la propiedad deja de verse como una necesidad, sino como una opción que los ciudadanos pueden elegir. Lo anterior, a través de una serie de características y políticas públicas que permiten que las personas consigan alquileres asequibles *-para los sueldos que obtienen -* y prefieran dicha opción, a comprar una vivienda.



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



Al respecto, la Organización de las Naciones Unidas señala los **7 elementos para la vivienda adecuada**²:

- **Seguridad de la tenencia:** Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:** Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos.
- **Asequibilidad:** El costo de vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros servicios básicos o el ejercicio de sus derechos humanos.
- **Habitabilidad:** Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- **Accesibilidad:** El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.
- **Ubicación:** La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.
- **Adecuación cultural:** Es una vivienda adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural.

² Información obtenida de <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

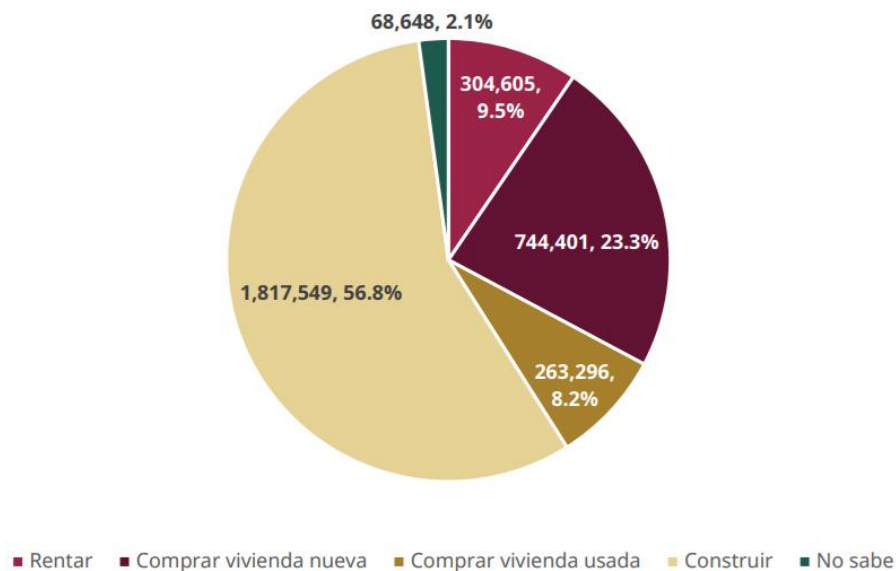


III LEGISLATURA

Desde nuestra perspectiva, los últimos años en México se han dejado de actualizar una o más de las características que se señalaron a continuación. Problemáticas como el despojo, costos de vivienda exponencialmente altos, problemas estructurales, bajos sueldos, malas ubicaciones, entre otros, han ido creciendo y de manera consecuente, los jóvenes han tenido menos oportunidades para comprar, o rentar una vivienda digna.

Ahora bien, según información de la Comisión Nacional de Vivienda³, se menciona que *“las estimaciones con los datos de esta encuesta arrojan que un total de 7,628,562 hogares requieren 8,182,923 viviendas para nueva ocupación. En este monto de necesidades de vivienda corresponde principalmente a personas jóvenes (39.1%) y de entre 30 y 59 años (56.1% y en menor medida a personas adultas mayores (4.8%).*

Gráfica 16. Tipo de adquisición esperada por jóvenes que necesitan vivienda en México 2020



³ Información obtenida de https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Vivienda_jovenes.pdf



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Los datos anteriormente mencionados reflejan la necesidad de los jóvenes por adquirir vivienda. Sin embargo, cada vez se ha vuelto más complicado, máxime si se suma a los bajos sueldos, la dificultad para obtención de créditos hipotecarios o las altas tasas de interés que éstos manejan.

En ese sentido, existen diversos programas sociales que ha implementado tanto gobierno federal, como los gobiernos estatales y en el caso concreto, el gobierno de la Ciudad de México. Sin embargo, consideramos que los esfuerzos han sido insuficientes.

La falta de vivienda para jóvenes en Ciudad de México es un problema tan fuerte, que medios de comunicación han publicado notas como **"La vivienda no es un lujo": jóvenes batallan para tener un lugar para vivir⁴**, en el que mencionan:

“Vecino callado será gentrificado”, reclama Ravel Pérez, 30 años, junto a cientos de personas –en su mayoría jóvenes– durante la segunda marcha contra de la gentrificación del pasado 20 de julio en la Ciudad de México.

El joven comparte que dos veces se ha visto obligado a dejar el departamento que renta para que el espacio sea rentado en Airbnb. La primera vez fue en 2022 con la inauguración de la Torre Mitikah, en la alcaldía Benito Juárez, cuando el casero le informó que debía desalojar el departamento.

“Me dijo ‘voy a hacer esto Airbnb, le estoy perdiendo dinero’ y nos sacó a mí y a mi familia, mis dos hermanas y yo”, cuenta Ravel.

La segunda vez llegó apenas hace unos días, pues la propietaria del departamento donde vive en la Unidad Fovissste Fuentes Brotantes, en

⁴ Información obtenida de <https://politica.expansion.mx/cdmx/2025/07/23/vivienda-no-es-un-lujo-jovenes-batallan-lugar-vivir>



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

la alcaldía Tlalpan, le dio tres meses para desocupar la vivienda para poder alquilarla en la plataforma dirigida a turistas.

“En el sur también están expulsando a la banda fuera de todos los centros turísticos, acá el centro de Tlalpan se está gentrificando. (...) No es solo un problema de la Roma, la Condesa o del Centro Histórico”, comparte.

Ravel, quien estudia una maestría y trabaja, destina más de la mitad de sus ingresos para pagar la renta del departamento, sin embargo, cuando se termine el tiempo dado por su casera regresará a su natal Baja California donde ya se encuentran sus hermanas. Cuando esto ocurra, se convertirá en una de las 80,000 personas que cada año son expulsadas de la Ciudad de México por falta de vivienda asequible, de acuerdo con el proyecto de Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT).

Ante la baja oferta de vivienda accesible en la Ciudad de México, jóvenes deben enfrentar escenarios difíciles: rentar espacios donde el alquiler es alto y sus derechos son pocos, destinar cuatro o más horas de su día a trasladarse para estudiar o trabajar, compartir espacio con roomies o mantenerse en casa de sus padres o familiares.

“Este perfil de los de los hijos que viven con los padres hasta los veintitantos años ha ido en aumento, esto como resultado de las dificultades para acceder a la vivienda”, apunta Rosalba González Loyde, maestra en Desarrollo Urbano por la Pontificia Universidad Católica de Chile y profesora en la Facultad de Ciencias Políticas de la UNAM.

La primera opción para los jóvenes que buscan independizarse es rentar una vivienda, sin embargo, en la Ciudad de México la regulación jurídica es muy pobre, lo que lleva a propietarios a pedir requisitos excesivos para quienes desean alquilar.



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

“Claramente no de manera positiva, pero justifica que los propietarios pidan requisitos absurdos”, indica la especialista.

Entre los requisitos que exigen quienes arriendan su propiedad está el pago inicial de hasta tres meses de rentas por adelantado, pólizas jurídicas y comprobar ingresos por hasta tres veces el alquiler mensual.

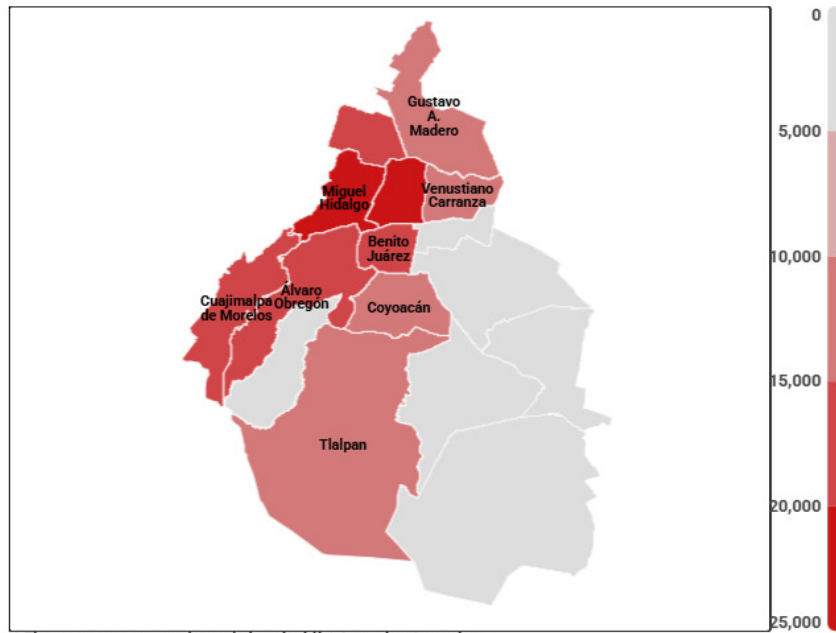
“En algunos casos incurre a fenómenos de discriminación. Por ejemplo, que no te renten si eres de la comunidad LGBT o que no te renten si eres madre soltera o que no te renten porque tienes mascotas”, señala la académica de la UNAM.

Si rentar es difícil, para la mayoría de las y los jóvenes comprar un departamento o una casa en la capital podría parecer imposible ante la escasa oferta de vivienda accesible.

González Loyde señala que además de una baja producción de vivienda social, la poca que sí se construye ha tendido a levantarse en alcaldías de la periferia como Iztapalapa y Gustavo A. Madero, cuando la mayor demanda está al centro de la ciudad.

En contraste la alcaldía Benito Juárez tuvo una alta producción de vivienda durante la última década pero dirigida al sector medio y residencial (...)

La renta media de un departamento de dos recámaras y 65 metros cuadrados en la CDMX es de 20,004 pesos mensuales a junio de 2025, 9% más que el año anterior.



* El reporte no muestra datos de las alcaldías Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac y Xochimilco

Fuente: Índice de Venta y Alquiler (junio 2025), Inmuebles24.

EXPANSIÓN

Las problemáticas de vivienda en Ciudad de México se deben a diversos factores, entre los que destacan:

- Precios altos de vivienda.
- Ingresos insuficientes y empleo precario.
- Altos requisitos para rentar.
- Competencia con inversionistas.
- Escasez de vivienda asequible.
- Endeudamiento y créditos inaccesibles.
- Crecimiento poblacional y migración.
- Falta de políticas públicas efectivas.



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



Uno de los requisitos que más solicitan los dueños de bienes inmuebles en Ciudad de México, es que quien o quienes deseen rentar cuenten con un **aval con propiedad en Ciudad de México**.

El término de aval es un término coloquial que tiene efectos en el derecho mercantil, sin embargo, en materia de arrendamiento inmobiliario (materia civil), el término correcto es el de fiador. Para tales efectos, el Código Civil de la Ciudad de México señala que *“la fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar con el deudor, si éste no lo hace”*.

O dicho con otras palabras, los dueños de bienes inmuebles solicitan que una tercera persona se involucre en el contrato de arrendamiento, con la finalidad de que responda en caso de que el arrendatario se retrase en sus deudas. De igual forma, solicitan que el fiador tenga un bien inmueble y lo ponga en garantía para que esas deudas puedan cobrarse por la vía civil.

Sin embargo, la realidad en Ciudad de México es muy diferente. La mayoría de los jóvenes no tiene forma de conseguir un aval que lo respalde para la renta de un inmueble. Al respecto, existen algunas otras alternativas como la póliza jurídica o incluso dejar varios meses de depósito. No obstante, la problemática principal de adquirir un bien inmueble en renta, sigue siendo todo un reto.

El gobierno de la Ciudad de México ha realizado algunos esfuerzos, como el programa de *Vivienda en Conjunto*⁵ que consiste en lo siguiente:

“Vivienda nueva terminada: Se puede financiar integralmente con recursos INVI o con otras fuentes de financiamiento. Esta modalidad corresponde a la construcción de vivienda nueva realizada en predios con uso habitacional y con factibilidad de servicios, en un proceso único de edificación que cumpla con las necesidades de área construida,

⁵ <https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas/programa/pvc>



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

seguridad estructural, instalaciones, servicios, áreas privativas y áreas de uso común.

Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles catalogados: *Esta modalidad corresponde a la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes, siempre que el inmueble esté en buenas condiciones estructurales, o bien, cuando las obras de rehabilitación garanticen que el inmueble tendrá una vida útil y duradera, que contribuya a la conservación del patrimonio histórico o artístico. La característica particular de estos inmuebles es que están catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Puede combinarse parcialmente con la modalidad de Vivienda Nueva Terminada cuando en el inmueble donde se desarrolle un proyecto de vivienda sea necesario conservar parte de la construcción existente por tratarse de un inmueble catalogado.*

Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles no catalogados: *Esta modalidad consiste en la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes cuando el inmueble requiere de rehabilitación o mejoras mediante obras estructurales o en instalaciones sanitarias o eléctricas, o requiere acciones de mantenimiento con las que se pueda garantizar una vida útil, duradera y segura del inmueble.*

Vivienda progresiva: *Esta modalidad corresponde a la edificación de vivienda individual o plurifamiliar, a través de un proceso de construcción paulatina o en etapas, en proyectos de tipo horizontal o vertical. Considera la construcción de vivienda con espacios habitables mínimos que den prioridad a elementos estructurales, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, que en conjunto consoliden gradualmente el inmueble y brinden seguridad y bienestar a sus ocupantes.*



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Adquisición de vivienda: *Esta modalidad consiste en adquirir una vivienda propiedad de terceros, ya sea nueva o en uso.*

Arrendamiento con opción a compra: *Esta modalidad corresponde a la adquisición de vivienda sujeta a un período de pago de rentas mediante un contrato de arrendamiento que combine obligaciones condicionales de venta, en plazo y precio determinado, considerando las rentas o parte de éstas como aportación anticipada en favor de sus beneficiarios o arrendatarios al ejercer el financiamiento para compra de vivienda.*

Condominio familiar: *Es un crédito inicial o complementario para cubrir los gastos del proceso de constitución del régimen de propiedad en condominio de un inmueble, con el objeto de escriturar las unidades privativas existentes. Cubre estudios, proyectos, trámites legales, gastos notariales o administrativos y, en términos de lo dispuesto por el artículo 46 de la Ley de Vivienda de la Ciudad de México, se tendrán por satisfechos en su aplicación los requisitos administrativos, urbanos y sanitarios por tratarse de una disposición que tiene como único y exclusivo destinatario a este Instituto. Los propietarios de vivienda de interés social y popular podrán ser beneficiarios de las facilidades administrativas y estímulos fiscales vigentes, aun cuando no soliciten el otorgamiento del crédito, siempre y cuando cumplan los requisitos que se establezcan.”*

Ahora bien, desde nuestra perspectiva, las políticas públicas que se implementan deben tener como requisito *sine qua non*, el pleno respeto del derecho de la **propiedad privada**. Dicho esto, consideramos que un grupo de jóvenes han quedado desprotegido, toda vez que como se señaló en el programa mencionado, se les da prioridad a algunos grupos vulnerables, sin incluir el universo total de los jóvenes que viven en Ciudad de México.



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Por ello, con la presente iniciativa proponemos que el gobierno de la Ciudad de México cuente con mecanismos financieros y legales que permitan que los jóvenes puedan rentar vivienda y que éste, funja como un tipo de aval, manteniendo siempre ciertos límites y requisitos que permitan que no se abuse de dicha figura jurídica.

III. Fundamento legal y en su caso sobre su constitucionalidad y convencionalidad:

Que el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, señala que *“toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”*.

Que el párrafo noveno del artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala lo siguiente *“Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”*

Que el artículo 9° apartado E de la Constitución Política de la Ciudad de México, refiere: *“Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.”*

De acuerdo con la fracción LXIV del artículo 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, el Congreso tiene competencia para:

LXIV. Expedir y reformar las leyes aplicables a la Ciudad de México en las materias conferidas al ámbito local, por la Constitución Política, en las que se ejerzan facultades concurrentes, coincidentes o de coordinación con los poderes federales y las que no estén reservadas a la federación, así como las que deriven del cumplimiento de los tratados internacionales



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

en materia de derechos humanos y todas aquellas que sean necesarias a objeto de hacer efectivas las facultades concedidas a las autoridades de la Ciudad, lo anterior de conformidad a lo señalado en la presente ley, su reglamento y las leyes aplicables;

De conformidad con el artículo 5 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, es un derecho de los diputados:

- I. Iniciar leyes, decretos y presentar proposiciones y denuncias ante el Congreso;

V.- Texto normativo propuesto

Table with 2 columns: VIGENTE and PROPUESTO. It compares the existing 'LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO' with a proposed version that includes a new chapter on 'GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO PARA JÓVENES'.



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

como las contenidas en otras disposiciones legales y administrativas vigentes.

La o el Titular de la Jefatura de Gobierno, de conformidad con sus atribuciones, podrá emitir los acuerdos administrativos y/o fiscales que considere pertinentes para la promoción de la vivienda.

Artículo 85. La o el Titular de la Jefatura de Gobierno, de conformidad con sus atribuciones, expedirá los acuerdos correspondientes para instrumentar dichos estímulos para los Programas de Vivienda, conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia; así como en las recomendaciones que dicte el Consejo de Vivienda de la Ciudad de México.

Artículo 86. Cuando se trate de medidas que involucren pagos de contribuciones o derechos, éstas deberán ser presentadas por la Secretaría de Finanzas en las iniciativas relativas a los presupuestos de ingresos y egresos que se envían

garante de arrendamiento estatal para jóvenes de entre 18 y 35 años que celebren contratos de arrendamiento de vivienda en la Ciudad de México, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales frente al arrendador.

La garantía estatal de arrendamiento cubrirá únicamente:

a) El pago de la renta mensual en caso de incumplimiento del arrendatario.

b) El pago de servicios expresamente incluidos en el contrato, hasta los límites establecidos por el programa.

Artículo 85. La garantía estatal de arrendamiento no cubre daños al inmueble, multas contractuales ni otros conceptos no previstos expresamente.

Artículo 86. Para ser beneficiario de dicha garantía estatal, el joven arrendatario deberá:

- 1. Contar con comprobante de ingresos o respaldo laboral.**



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

anualmente al Órgano Legislativo para su aprobación.

Artículo 87. El Gobierno de la Ciudad de México establecerá y aplicará medidas concretas de apoyo y fomento a la producción social de vivienda, entre ellas, las siguientes:

I. Promover la regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos o unidades habitacionales mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;

II. Otorgar facilidades para la obtención de alineamiento y número oficial, constancia de zonificación y uso de suelo, licencias de construcción y otras de naturaleza semejante; y

III. Conceder facilidades y apoyos en el pago de impuestos y derechos relacionados con los conceptos establecidos en la fracción anterior, igualmente los relacionados con la transferencia de propiedad que los

2. No registrar incumplimientos previos de contratos respaldados por este programa.

3. No exceder el límite máximo de renta mensual que determine la autoridad competente.

Artículo 87. La garantía estatal de arrendamiento no exonera al arrendatario de sus obligaciones contractuales ni sustituye la responsabilidad de este frente al arrendador.

La garantía estatal de arrendamiento se otorgará por un periodo máximo igual al del contrato de arrendamiento, sujeto a evaluación anual para su renovación en caso de contratos mayores a un año.

Artículo 88. La autoridad podrá establecer mecanismos de seguimiento para verificar el cumplimiento de las obligaciones garantizadas.



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

proyectos autorizados requieran y con otros de carácter similar.

Artículo 88. Para la autorización definitiva de las escrituras, contratos y documentos, en los que se hagan constar las adquisiciones de inmuebles a que se refiere esta Ley, o a la constitución del régimen de propiedad en condominio, cuando los bienes inmuebles provengan del régimen privado del Gobierno de la Ciudad de México o del Instituto, no será necesaria la expedición del certificado de libertad de gravámenes, ni la obtención de constancia de no adeudos de la Tesorería de la Ciudad de México a que se refiere la legislación de la materia, asimismo se tendrá como avalúo el mismo precio de venta.

Artículo 89. El Gobierno de la Ciudad de México concederá, a través de sus dependencias y organismos, los beneficios, estímulos y facilidades administrativas que se consignan en esta Ley, en el Código Financiero, así como las contenidas en otras disposiciones legales y administrativas vigentes.

La o el Titular de la Jefatura de Gobierno, de conformidad con sus atribuciones, podrá emitir los acuerdos administrativos y/o fiscales que considere pertinentes para la promoción de la vivienda.

Artículo 90. La o el Titular de la Jefatura de Gobierno, de conformidad con sus atribuciones, expedirá los acuerdos correspondientes para instrumentar dichos estímulos para los Programas de Vivienda, conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia; así como en las recomendaciones que dicte el Consejo de Vivienda de la Ciudad de México.

Artículo 91. Cuando se trate de medidas que involucren pagos de contribuciones o derechos, éstas



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



deberán ser presentadas por la Secretaría de Finanzas en las iniciativas relativas a los presupuestos de ingresos y egresos que se envían anualmente al Órgano Legislativo para su aprobación.

Artículo 92. El Gobierno de la Ciudad de México establecerá y aplicará medidas concretas de apoyo y fomento a la producción social de vivienda, entre ellas, las siguientes:

I. Promover la regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos o unidades habitacionales mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;

II. Otorgar facilidades para la obtención de alineamiento y número oficial, constancia de zonificación y uso de suelo, licencias de construcción y otras de naturaleza semejante; y

III. Conceder facilidades y apoyos en el pago de impuestos y derechos relacionados con los conceptos



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



establecidos en la fracción anterior, igualmente los relacionados con la transferencia de propiedad que los proyectos autorizados requieran y con otros de carácter similar.

Artículo 93. Para la autorización definitiva de las escrituras, contratos y documentos, en los que se hagan constar las adquisiciones de inmuebles a que se refiere esta Ley, o a la constitución del régimen de propiedad en condominio, cuando los bienes inmuebles provengan del régimen privado del Gobierno de la Ciudad de México o del Instituto, no será necesaria la expedición del certificado de libertad de gravámenes, ni la obtención de constancia de no adeudos de la Tesorería de la Ciudad de México a que se refiere la legislación de la materia, asimismo se tendrá como avalúo el mismo precio de venta (...)

Por las razones expuestas, someto a consideración del Pleno de este H. Congreso de la Ciudad de México, el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 84 AL 88 Y SE RECORREN LOS SUBSECUENTES, DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO EN MATERIA DE INCENTIVOS DE VIVIENDA PARA JÓVENES, para quedar como sigue:

TÍTULO VII

DEL FINANCIAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO

72 al 83...

DE LA GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO PARA JÓVENES

CAPITULO SEGUNDO

Artículo 84. El Gobierno de la Ciudad de México a través Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, en función a la disponibilidad presupuestaria podrá fungir como garante de arrendamiento estatal para jóvenes de entre 18 y 35 años que celebren contratos de arrendamiento de vivienda en la Ciudad de México, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales frente al arrendador.

La garantía estatal de arrendamiento cubrirá únicamente:

- a) El pago de la renta mensual en caso de incumplimiento del arrendatario.
- b) El pago de servicios expresamente incluidos en el contrato, hasta los límites establecidos por el programa.

Artículo 85. La garantía estatal de arrendamiento no cubre daños al inmueble, multas contractuales ni otros conceptos no previstos expresamente.

Artículo 86. Para ser beneficiario de dicha garantía estatal, el joven arrendatario deberá:

1. Contar con comprobante de ingresos o respaldo laboral.



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

- 2. No registrar incumplimientos previos de contratos respaldados por este programa.**
- 3. No exceder el límite máximo de renta mensual que determine la autoridad competente.**

Artículo 87. La garantía estatal de arrendamiento no exonera al arrendatario de sus obligaciones contractuales ni sustituye la responsabilidad de este frente al arrendador.

La garantía estatal de arrendamiento se otorgará por un periodo máximo igual al del contrato de arrendamiento, sujeto a evaluación anual para su renovación en caso de contratos mayores a un año.

Artículo 88. La autoridad podrá establecer mecanismos de seguimiento para verificar el cumplimiento de las obligaciones garantizadas.

Artículo 89. El Gobierno de la Ciudad de México concederá, a través de sus dependencias y organismos, los beneficios, estímulos y facilidades administrativas que se consignan en esta Ley, en el Código Financiero, así como las contenidas en otras disposiciones legales y administrativas vigentes.

La o el Titular de la Jefatura de Gobierno, de conformidad con sus atribuciones, podrá emitir los acuerdos administrativos y/o fiscales que considere pertinentes para la promoción de la vivienda.

Artículo 90. La o el Titular de la Jefatura de Gobierno, de conformidad con sus atribuciones, expedirá los acuerdos correspondientes para instrumentar dichos estímulos para los Programas de Vivienda, conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia; así como en las recomendaciones que dicte el Consejo de Vivienda de la Ciudad de México.

Artículo 91. Cuando se trate de medidas que involucren pagos de contribuciones o derechos, éstas deberán ser presentadas por la Secretaría de Finanzas en las



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

iniciativas relativas a los presupuestos de ingresos y egresos que se envían anualmente al Órgano Legislativo para su aprobación.

Artículo 92. El Gobierno de la Ciudad de México establecerá y aplicará medidas concretas de apoyo y fomento a la producción social de vivienda, entre ellas, las siguientes:

- I. Promover la regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos o unidades habitacionales mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;
- II. Otorgar facilidades para la obtención de alineamiento y número oficial, constancia de zonificación y uso de suelo, licencias de construcción y otras de naturaleza semejante; y
- III. Conceder facilidades y apoyos en el pago de impuestos y derechos relacionados con los conceptos establecidos en la fracción anterior, igualmente los relacionados con la transferencia de propiedad que los proyectos autorizados requieran y con otros de carácter similar.

Artículo 93. Para la autorización definitiva de las escrituras, contratos y documentos, en los que se hagan constar las adquisiciones de inmuebles a que se refiere esta Ley, o a la constitución del régimen de propiedad en condominio, cuando los bienes inmuebles provengan del régimen privado del Gobierno de la Ciudad de México o del Instituto, no será necesaria la expedición del certificado de libertad de gravámenes, ni la obtención de constancia de no adeudos de la Tesorería de la Ciudad de México a que se refiere la legislación de la materia, asimismo se tendrá como avalúo el mismo precio de venta (...)

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Remítase a la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y para su mayor difusión, publíquese en el Diario Oficial de la Federación.



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

SEGUNDO.- El presente decreto entrará en vigor al día natural siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO.- Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.

CUARTO.- La Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, en coordinación con la Secretaría de Finanzas, establecerá los lineamientos para la operación del aval estatal, incluyendo límites de cobertura, criterios de elegibilidad, procedimientos de evaluación y mecanismos de recuperación de fondos en caso de incumplimiento. De igual forma, deberá establecer en su Programa Operativo Anual, la solicitud de financiamiento con la finalidad de incluirlo en la solicitud de presupuesto que se realice al Congreso de la Ciudad de México, el ejercicio fiscal siguiente a la aprobación del presente decreto.

Dado en el Recinto Legislativo, el día 03 de marzo de 2026

ASM

DIP. ANDRÉS SÁNCHEZ MIRANDA

Certificado de firma

26/02/2026 16:34

Documento electrónico

Solicitante del proceso de firma Manifestación unilateral

Identificador: 69A0CA327F84A5225C2265AA

Nombre y extensión: Iniciativa fondo de vivienda.pdf

Descripción:

Cantidad de páginas: 3

Estado: Firmado

Firmantes: 1

Huella digital del contenido del documento original:

e4705a6be1798731e71bfe08ec4bd406b2ac639259d3ca7c0171e1a28ab9a43

Huella digital del contenido del documento firmado:

3778ae90ad2d98c7d464b2f826bba41c4f34399218f1a83d1c6f620f83ba1d7c

Nombre: Andrés Sánchez Miranda

Compañía: SR LUZ SA DE CV

Correo electrónico: andres.sanchez@congresocdmx.gob.mx

Teléfono:

Dirección IP: 2806:107e:c:7ea1:a15b:e653:8bdf:3033

Fecha y hora de emisión

(America/Mexico_City):

26/02/2026 16:33

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151

Información del emisor de la constancia NOM-151

Fecha de emisión:

26/02/2026 22:34:31 UTC (26/02/2026 16:34:31 Hora local de la Ciudad de México)

Nombre y extensión:

966ec1d7-7d47-4316-b102-4527b87c0e38.cons

Huella digital contenida en la constancia:

3778ae90ad2d98c7d464b2f826bba41c4f34399218f1a83d1c6f620f83ba1d7c

Prestador de Servicios de Certificación (PSC):

PSC WORLD S.A. DE C.V.

Certificado PSC válido desde: 2017-07-19

Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19

Firmantes

Firmante 1. Andrés Sánchez Miranda

Atributos

Firma

Fecha

Tipo de actuación: Por su Propio
DerechoID: 69A0CA6F6B13511BB00850AF
IP: 2806:107e:c:7ea1:a15b:e653:8bdf:3033Enviado: 26/02/2026
16:33:39

Compañía: SR LUZ SA DE CV

Método de notificación: Correo

Correo:

andres.sanchez@congresocdmx.gob.mx

Teléfono:

Emisor de la firma electrónica:

Dibujada en dispositivo

Plataforma: <https://app.con-certeza.mx>

Firma con iniciales

Aceptó Aviso de
Privacidad: 26/02/2026
16:34:23
Visto: 26/02/2026 16:34:23
Confirmado:
26/02/2026 16:34:24.124
Firmado:
26/02/2026 16:34:24.125

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

Método de validación de firmante:

Enlace de verificación

En el siguiente enlace se encuentra el portal para validar la constancia NOM-151 y el estado de integridad de este documento:
<https://app.con-certeza.mx/constancia/966ec1d7-7d47-4316-b102-4527b87c0e38>