



DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

DIPUTADO JESÚS SESMA SUÁREZ  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA

### P R E S E N T E

El que suscribe diputado **RICARDO RUBIO TORRES**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, 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 de este H. Congreso, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2448 D Y 2448 F DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO; SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 59, 60 Y 73 Y SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 60 BIS Y 60 TER DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO; SE ADICIONAN LAS FRACCIONES XXIV Y XXV AL ARTÍCULO 3 Y SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 32, 33, 37, 38 Y 47 BIS DE LA LEY PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO; Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 44 Y SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 44 BIS, 44 TER Y 44 QUÁTER DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PARA REGULAR LOS INCREMENTOS DE RENTA, FORTALECER LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO Y ESTABLECER ESTÍMULOS Y APOYOS FISCALES ORIENTADOS A PEQUEÑOS NEGOCIOS, MERCADOS PÚBLICOS Y COMERCIOS DE BARRIO (ECONOMÍA BARRIAL)**, al tenor de la siguiente:

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

## 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. Encabezado o título de la propuesta;

Corresponde al expresado en el proemio del presente instrumento parlamentario, mediante el cual se propone reformar y adicionar diversas disposiciones del Código Civil para la Ciudad de México, de la Ley de Vivienda de la Ciudad de México, del Código Fiscal de la Ciudad de México, de la Ley de Establecimientos Mercantiles y de la Ley para el Desarrollo Económico de la Ciudad de México, con el objeto de:

- Regular los incrementos de renta en vivienda y locales comerciales;
- Establecer estímulos fiscales orientados a pequeños negocios y comercios de barrio;
- Fortalecer el régimen jurídico de los mercados públicos;
- Reconocer y proteger jurídicamente la economía barrial como eje estructural del desarrollo local.

La presente iniciativa no constituye una reforma aislada ni sectorial, sino una propuesta integral que articula política urbana, política fiscal y política económica con enfoque de derechos humanos, función social de la propiedad y desarrollo económico sostenible.

### II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver;

La presente iniciativa parte del reconocimiento de que la Ciudad de México atraviesa un proceso de reconfiguración urbana y económica que no puede entenderse como un

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

fenómeno aislado o coyuntural, sino como una transformación estructural de su mercado inmobiliario, su dinámica comercial y su tejido social.

En los últimos años, el crecimiento de la presión sobre el suelo urbano, la concentración de inversión inmobiliaria en determinadas zonas, la expansión de modelos de renta de corta estancia y la revalorización acelerada de corredores estratégicos han generado efectos acumulativos que impactan simultáneamente el acceso a la vivienda, la permanencia de pequeños comercios y la estabilidad de mercados públicos tradicionales.

La ciudad no es únicamente un espacio físico; es un entramado social, económico y cultural cuya estabilidad depende del equilibrio entre derechos individuales y función social del suelo. Cuando el mercado inmobiliario opera sin parámetros mínimos de previsibilidad, los efectos no se limitan al ámbito contractual privado, sino que se proyectan sobre el derecho a la vivienda, la cohesión comunitaria y la economía local.

El derecho a la vivienda adecuada se encuentra reconocido en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y desarrollado por instrumentos internacionales como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Naciones Unidas, 1966). La Constitución Política de la Ciudad de México, por su parte, incorpora el derecho a la ciudad y la función social del espacio urbano como ejes rectores del desarrollo territorial.

Bajo este marco, la regulación del arrendamiento y el fortalecimiento del comercio local no constituyen intervenciones discrecionales, sino expresiones legítimas de la

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

función legislativa orientada a armonizar derechos y garantizar estabilidad estructural.

La experiencia comparada demuestra que las grandes ciudades enfrentan desafíos comunes:

- Incremento sostenido del valor del suelo;
- Desplazamiento residencial en zonas centrales;
- Sustitución de comercio tradicional por modelos de mayor escala;
- Concentración económica territorial;
- Tensión entre rentabilidad inmobiliaria y función social del espacio.

La ausencia de intervención normativa proporcional puede derivar en procesos de desigualdad territorial progresiva, debilitamiento del tejido comunitario y pérdida de diversidad económica.

En la Ciudad de México, estas tensiones se manifiestan con particular intensidad debido a su densidad poblacional, su relevancia económica nacional y su carácter de capital política y cultural del país. El arrendamiento representa una modalidad central de acceso a la vivienda; la economía barrial constituye un pilar del empleo urbano; y los mercados públicos forman parte del patrimonio económico y social de la capital.

Por ello, la problemática identificada no es unidimensional. No se trata únicamente de incrementos contractuales en la renta, ni exclusivamente de apoyos fiscales a comerciantes. Se trata de un fenómeno sistémico donde:

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

- La presión inmobiliaria impacta vivienda y comercio simultáneamente;
- La inestabilidad contractual afecta planeación financiera familiar;
- El encarecimiento de rentas comerciales reduce competitividad de microempresas;
- El debilitamiento de la economía barrial incide en cohesión social y empleo local.

Desde una perspectiva constitucional, el artículo 27 reconoce que la propiedad privada está sujeta a modalidades cuando el interés público así lo demande. La Suprema Corte ha reiterado que la propiedad no es un derecho absoluto y puede ser regulada bajo criterios de proporcionalidad cuando se persiguen fines constitucionalmente válidos.

En este sentido, la intervención legislativa que se propone no pretende sustituir la dinámica del mercado, sino introducir parámetros de racionalidad, previsibilidad y equilibrio que permitan armonizar:

- Libertad contractual;
- Función social de la propiedad;
- Derecho a la vivienda;
- Desarrollo económico local;
- Estabilidad fiscal.

La omisión normativa frente a estos fenómenos podría consolidar un escenario caracterizado por:

- Desplazamiento residencial involuntario;

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES



- Concentración comercial;
- Desaparición progresiva de negocios tradicionales;
- Mayor desigualdad territorial;
- Debilitamiento del tejido urbano comunitario.

Frente a ello, la función del Congreso consiste en anticiparse a desequilibrios estructurales y establecer reglas claras que preserven el equilibrio entre rentabilidad legítima y justicia urbana.

En consecuencia, la presente iniciativa identifica tres problemáticas estructurales interrelacionadas que afectan la estabilidad urbana, el derecho a la vivienda y el desarrollo económico local en la Ciudad de México:

1. Regular los incrementos de renta.
2. Fortalecer la vivienda en arrendamiento como modalidad legítima y protegida de acceso habitacional.
3. Establecer estímulos y apoyos fiscales orientados a pequeños negocios, mercados públicos y comercios de barrio (economía barrial).

Cada una de estas problemáticas se desarrolla a continuación:

#### **A. REGULAR LOS INCREMENTOS DE RENTA**

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

## 1. Crecimiento sostenido del arrendamiento como forma estructural de acceso a la vivienda

El arrendamiento se ha consolidado como una modalidad central de acceso a la vivienda en la Ciudad de México. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, más de un tercio de las viviendas particulares habitadas en la capital se encuentran bajo régimen de renta (INEGI, 2020). En determinadas alcaldías centrales, esta proporción es significativamente mayor.

Esta realidad confirma que el mercado de arrendamiento no es accesorio, sino estructural dentro del sistema urbano. Cualquier alteración significativa en su dinámica impacta directamente a cientos de miles de hogares.

Sin embargo, los incrementos recientes en el valor de las rentas han superado en múltiples casos la inflación anual y el crecimiento real de los ingresos laborales. La Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares muestra que el gasto en vivienda representa uno de los principales rubros del presupuesto familiar urbano (INEGI, 2022). Cuando el costo del arrendamiento crece por encima de la capacidad adquisitiva, se genera una presión financiera progresiva.

## 2. Desconexión entre mercado inmobiliario e ingresos reales

La dinámica del mercado inmobiliario en contextos urbanos densos tiende a responder a factores como:

- Concentración de inversión inmobiliaria;
- Revalorización de suelo en corredores estratégicos;

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES



- Expansión de modelos de renta temporal;
- Procesos de reconversión urbana.

Estos elementos generan incrementos en el valor del suelo que no necesariamente se corresponden con mejoras estructurales en la vivienda ni con aumentos proporcionales en el ingreso de los arrendatarios.

El efecto acumulativo de incrementos superiores a la inflación produce:

- Reducción del ingreso disponible;
- Mayor vulnerabilidad económica;
- Riesgo de desplazamiento residencial.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha señalado que la vivienda adecuada implica seguridad jurídica en la tenencia y protección frente a incrementos arbitrarios o desproporcionados (Comité DESC, 1991). La ausencia de parámetros objetivos en los ajustes anuales de renta debilita dicha seguridad.

### 3. Impactos urbanos y sociales del incremento desproporcionado

El incremento sostenido de rentas genera efectos estructurales:

- Desplazamiento involuntario hacia periferias con menor infraestructura;
- Fragmentación del tejido social;
- Aumento en tiempos y costos de traslado;
- Pérdida de arraigo comunitario.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

La literatura sobre procesos de gentrificación ha documentado cómo la liberalización absoluta del mercado inmobiliario en ciudades globales produce reconfiguraciones sociales profundas (Lees, Slater & Wyly, 2008). Aunque el mercado es un instrumento eficiente de asignación, en contextos de alta presión urbana puede generar externalidades negativas que justifican intervención regulatoria proporcional.

Desde la perspectiva constitucional, el artículo 27 reconoce la función social de la propiedad. Ello faculta al legislador para establecer modalidades razonables cuando el interés público lo demande. Regular incrementos de renta vinculándolos a parámetros objetivos como el Índice Nacional de Precios al Consumidor no implica expropiación ni confiscación, sino armonización de derechos en conflicto.

## **B. FORTALECER LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO**

### **1. El arrendamiento como política habitacional complementaria**

En ciudades con alta movilidad laboral y dinámica demográfica compleja, la vivienda en arrendamiento cumple una función estratégica. No todas las personas pueden o desean acceder a la propiedad inmobiliaria.

Fortalecer la vivienda en arrendamiento implica:

- Dotar de previsibilidad contractual;
- Establecer parámetros objetivos de ajuste;
- Generar confianza jurídica para arrendadores y arrendatarios.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

La Organización de las Naciones Unidas ha reconocido que la seguridad en la tenencia es un componente esencial del derecho a la vivienda adecuada (Naciones Unidas, 1966).

Sin embargo, el marco normativo actual regula el arrendamiento desde una perspectiva predominantemente contractual, sin incorporar herramientas de política urbana que permitan atender fenómenos de presión territorial.

## 2. Ausencia de mecanismos territoriales diferenciados

En determinadas zonas de la Ciudad de México se presentan condiciones de mercado tensionado caracterizadas por:

- Alta demanda habitacional;
- Incrementos acelerados en precios;
- Reconversión de uso habitacional hacia renta temporal;
- Desplazamiento progresivo de población tradicional.

La Ley de Vivienda vigente no articula mecanismos robustos de declaratoria de zonas tensionadas con efectos normativos concretos.

La experiencia comparada demuestra que ciudades como Berlín o París han implementado esquemas diferenciados para zonas con presión inmobiliaria elevada (Kholodilin, 2018). Si bien los modelos varían, el principio común es que el Estado puede adoptar medidas focalizadas cuando el mercado genera desequilibrios estructurales.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

### 3. Función social de la vivienda y equilibrio de derechos

El derecho a la vivienda adecuada se encuentra reconocido en el artículo 4º constitucional. La Constitución de la Ciudad de México amplía esta protección al reconocer el derecho a la ciudad.

El equilibrio normativo debe armonizar:

- Derecho de propiedad;
- Libertad contractual;
- Derecho a la vivienda;
- Interés público en estabilidad urbana.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que la propiedad privada no es un derecho absoluto y puede ser objeto de regulación cuando existan fines constitucionalmente legítimos y la medida supere un test de proporcionalidad.

### C. ESTABLECER ESTÍMULOS Y APOYOS FISCALES ORIENTADOS A PEQUEÑOS NEGOCIOS, MERCADOS PÚBLICOS Y ECONOMÍA BARRIAL

#### 1. Vulnerabilidad estructural de la economía barrial

Las micro y pequeñas empresas representan más del 90% de las unidades económicas en la Ciudad de México (INEGI, 2019). Estas unidades productivas:

- Generan empleo local;
- Operan con márgenes reducidos;
- Dependen de ubicación territorial estable;

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES



- Carecen de alta capacidad de absorción de costos fijos crecientes.

El incremento de rentas comerciales impacta directamente en su viabilidad. La Organización Internacional del Trabajo ha advertido que las microempresas son particularmente vulnerables ante aumentos estructurales en costos operativos (OIT, 2018).

Cuando un pequeño negocio cierra, el impacto no es aislado. Se produce:

- Pérdida de empleo;
- Reducción de oferta de bienes básicos;
- Mayor concentración de mercado;
- Deterioro del tejido económico local.

## 2. Mercados públicos como infraestructura económica social

La Ciudad de México cuenta con más de 300 mercados públicos distribuidos territorialmente (SEDECO, 2022). Estos espacios:

- Garantizan abastecimiento de alimentos;
- Funcionan como nodos comunitarios;
- Generan autoempleo familiar;
- Forman parte del patrimonio cultural urbano.

Sin embargo, enfrentan presiones derivadas de:

- Competencia con grandes superficies;
- Incremento en costos operativos;

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

- Cambios en patrones de consumo.

El régimen fiscal actual no contempla una política diferenciada estructurada que fortalezca estratégicamente estos espacios frente a presiones económicas.

### 3. Necesidad de una política fiscal focalizada y sostenible

El diseño de estímulos fiscales no implica gasto público directo descontrolado. Puede estructurarse bajo principios de:

- Condicionalidad;
- Temporalidad;
- Límites presupuestales;
- Verificación administrativa.

Un esquema de apoyos fiscales orientado a pequeños negocios y mercados públicos puede:

- Incentivar estabilidad comercial;
- Reducir cierre de unidades económicas;
- Ampliar base contributiva a mediano plazo;
- Preservar empleo local.

El artículo 134 constitucional exige que los recursos públicos se administren con eficiencia y economía. Un estímulo fiscal bien diseñado puede generar retornos sociales y económicos superiores a su costo recaudatorio inicial.

### III. Problemática desde la perspectiva de género, en su caso;

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

La problemática relativa al incremento sostenido de rentas, la fragilidad del arrendamiento como modalidad de acceso a la vivienda y la vulnerabilidad de la economía barrial no es neutra desde una perspectiva de género.

Por el contrario, los efectos de la presión inmobiliaria y del encarecimiento del espacio urbano impactan de manera diferenciada y, en muchos casos, desproporcionada a las mujeres, particularmente a aquellas que se encuentran en condiciones de jefatura de hogar, informalidad laboral o dedicación preponderante al trabajo de cuidados no remunerado.

### **1. Vivienda en arrendamiento y feminización de la vulnerabilidad habitacional**

En la Ciudad de México, un número significativo de hogares arrendatarios está encabezado por mujeres. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, aproximadamente el 38% de los hogares en la capital son encabezados por mujeres (INEGI, 2020). Este dato adquiere especial relevancia cuando se analiza el impacto del incremento de rentas en hogares monoparentales o con ingresos limitados.

Las mujeres presentan, en promedio, menores ingresos laborales que los hombres debido a brechas salariales persistentes. Según datos del INEGI, la brecha salarial de género en México oscila entre el 14% y el 20%, dependiendo del sector (INEGI, 2022). Esta diferencia implica que un aumento en la renta representa proporcionalmente una carga mayor sobre el ingreso femenino.

Adicionalmente, la Encuesta Nacional sobre Uso del Tiempo muestra que las mujeres dedican en promedio más del doble de horas que los hombres al trabajo doméstico y de cuidados no remunerado (INEGI, 2021). Esta carga estructural limita

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

su capacidad de generar ingresos adicionales para enfrentar incrementos abruptos en costos habitacionales.

El impacto del aumento de renta en mujeres jefas de hogar puede traducirse en:

- Mayor proporción del ingreso destinado a vivienda;
- Reducción del gasto en alimentación o salud;
- Riesgo de desplazamiento residencial;
- Incremento en tiempos de traslado si deben mudarse a zonas periféricas.

Desde la perspectiva del derecho internacional, la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer obliga a los Estados a adoptar medidas que eliminen desigualdades estructurales en acceso a vivienda y condiciones económicas (Naciones Unidas, 1979). La regulación razonable de incrementos de renta constituye una medida indirecta que puede contribuir a reducir vulnerabilidad diferenciada.

## 2. Desplazamiento urbano y seguridad para mujeres

El desplazamiento residencial derivado del encarecimiento del arrendamiento no sólo tiene implicaciones económicas, sino también de seguridad y autonomía.

Diversos estudios sobre movilidad urbana han señalado que las mujeres enfrentan mayores riesgos en trayectos prolongados y en entornos con infraestructura deficiente (ONU Mujeres, 2020). Cuando el incremento de rentas obliga a trasladarse a zonas periféricas:

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES



- Se incrementan tiempos de traslado;
- Se reduce acceso a redes de apoyo;
- Se debilitan redes comunitarias de cuidado;
- Aumenta exposición a entornos inseguros.

El derecho a la ciudad, reconocido en la Constitución Política de la Ciudad de México, implica acceso equitativo al espacio urbano en condiciones de seguridad y proximidad. La pérdida de arraigo territorial impacta especialmente a mujeres con responsabilidades de cuidado.

### 3. Economía barrial y mujeres en microempresas

La economía barrial tiene una fuerte participación femenina. Las micro y pequeñas empresas, especialmente en comercio minorista, servicios personales y venta de alimentos, presentan una alta proporción de mujeres propietarias o trabajadoras (INEGI, 2019).

En muchos casos, estos negocios:

- Funcionan como complemento de ingresos familiares;
- Operan en esquemas semi-formales;
- Se ubican en proximidad al hogar para compatibilizar trabajo y cuidados.

El incremento de rentas comerciales impacta directamente en la estabilidad económica de estas mujeres. Cuando un pequeño negocio cierra por aumento de renta, el efecto puede implicar:

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

- Pérdida de ingreso autónomo;
- Dependencia económica;
- Mayor vulnerabilidad frente a violencia económica;
- Reducción de capacidad de negociación intrafamiliar.

La Organización Internacional del Trabajo ha reconocido que la estabilidad de microempresas lideradas por mujeres es un factor clave para reducir desigualdad económica (OIT, 2018).

#### 4. Mercados públicos y trabajo femenino

Los mercados públicos concentran una participación significativa de mujeres como locatarias y trabajadoras. Estos espacios permiten esquemas de autoempleo compatibles con responsabilidades de cuidado.

Sin embargo, el debilitamiento estructural de mercados públicos por falta de estímulos fiscales o aumento indirecto de costos puede impactar desproporcionadamente a mujeres que dependen de estas actividades económicas.

Desde una perspectiva interseccional, la vulnerabilidad puede intensificarse cuando confluyen:

- Género;
- Condición socioeconómica;
- Jefatura de hogar;
- Edad;
- Informalidad laboral.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe ha señalado que las crisis económicas urbanas tienden a profundizar desigualdades de género si no se adoptan medidas compensatorias (CEPAL, 2021).

### 5. Igualdad sustantiva y obligación legislativa

La igualdad sustantiva, prevista en el artículo 1º constitucional y desarrollada en la Constitución de la Ciudad de México, no se limita a prohibir discriminación formal. Exige la adopción de medidas legislativas que corrijan desigualdades estructurales.

En el contexto de la presente iniciativa, el enfoque de género se traduce en:

- Establecer previsibilidad en incrementos de renta para proteger ingresos femeninos;
- Evitar desplazamientos que afecten redes de cuidado;
- Fortalecer economía barrial con alta participación femenina;
- Apoyar mercados públicos como espacios de autoempleo de mujeres.

La política urbana y fiscal no es neutral. Puede reproducir desigualdades o contribuir a mitigarlas.

En este sentido, la iniciativa incorpora un enfoque transversal de género al reconocer que:

- El encarecimiento del arrendamiento impacta de forma diferenciada a mujeres;
- La economía barrial constituye fuente relevante de ingresos femeninos;

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

- La estabilidad territorial es un componente de autonomía económica.

Al establecer regulación razonable de incrementos de renta y estímulos fiscales focalizados en pequeños negocios y mercados públicos, la propuesta contribuye indirectamente a reducir brechas estructurales de género.

De esta manera, la reforma no sólo atiende un problema económico y urbano, sino que se alinea con los compromisos constitucionales y convencionales del Estado mexicano en materia de igualdad sustantiva, progresividad de derechos y eliminación de discriminación estructural.

#### IV. Argumentos que la sustentan

La presente iniciativa se sustenta en un conjunto integral de argumentos constitucionales, convencionales, urbanos, económicos y democráticos que acreditan la necesidad y legitimidad de reformar el Código Civil para la Ciudad de México, la Ley de Vivienda, el Código Fiscal y la legislación económica local, con el objeto de:

- Regular los incrementos de renta bajo parámetros objetivos;
- Fortalecer la vivienda en arrendamiento como modalidad protegida de acceso habitacional;
- Establecer estímulos fiscales focalizados para pequeños negocios, mercados públicos y economía barrial.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

La reforma no introduce restricciones arbitrarias ni altera el régimen constitucional de propiedad privada. Por el contrario, desarrolla principios ya reconocidos en el orden jurídico mexicano, particularmente:

- La función social de la propiedad;
- El derecho a la vivienda adecuada;
- El principio de igualdad sustantiva;
- El mandato de progresividad de los derechos humanos;
- Y la facultad del legislador local para regular desarrollo urbano y política fiscal.

### **1. Función social de la propiedad y legitimidad constitucional de regular el arrendamiento**

El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que la propiedad privada se encuentra sujeta a las modalidades que dicte el interés público. Este precepto consagra el principio de función social de la propiedad, conforme al cual el ejercicio del derecho dominical no puede concebirse como absoluto o ilimitado, sino que debe armonizarse con fines constitucionalmente legítimos.

La doctrina constitucional ha señalado que la función social opera como criterio de ponderación entre el interés individual del propietario y el interés colectivo en la estabilidad económica y social (Fix-Zamudio & Valencia Carmona, 2012). En contextos urbanos de alta densidad y presión inmobiliaria, la propiedad inmobiliaria no cumple únicamente una función patrimonial privada, sino que incide

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

directamente en la configuración territorial, la movilidad, el acceso a servicios y la cohesión comunitaria.

La regulación de incrementos de renta, cuando se vincula a parámetros objetivos como el Índice Nacional de Precios al Consumidor, no elimina el derecho del propietario a obtener rendimiento legítimo del bien, ni introduce congelamientos indefinidos, ni impide la celebración de contratos. Lo que hace es establecer un marco de previsibilidad que impide incrementos desproporcionados que puedan generar desplazamiento residencial masivo o inestabilidad contractual.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que la regulación legislativa en materia de arrendamiento puede resultar constitucionalmente válida cuando persigue fines legítimos como la protección del derecho a la vivienda, la seguridad jurídica de las partes y la estabilidad del mercado habitacional, siempre que las medidas adoptadas respeten los principios de razonabilidad, proporcionalidad y seguridad jurídica<sup>1</sup>. En este sentido, la fijación de parámetros objetivos para la actualización de la renta no constituye una restricción indebida a la propiedad privada, sino una modalidad legítima derivada de la función social de la propiedad reconocida en el artículo 27 constitucional.

Desde la perspectiva del test de proporcionalidad desarrollado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la medida supera los cuatro pasos clásicos:

1. **Fin constitucionalmente válido:** La protección del derecho a la vivienda adecuada y la estabilidad urbana se encuentran reconocidas en el artículo 4°

<sup>1</sup> SCJN – Acción de Inconstitucionalidad 37/2022 y acumuladas (regulación de arrendamientos en CDMX)

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES



constitucional y en la Constitución Política de la Ciudad de México. Asimismo, la cohesión social y el desarrollo urbano sostenible constituyen fines legítimos del Estado.

2. **Idoneidad:** Establecer límites vinculados a parámetros inflacionarios es un medio adecuado para evitar incrementos arbitrarios y garantizar previsibilidad.
3. **Necesidad:** En ausencia de regulación objetiva, el mercado puede generar incrementos que superen la capacidad adquisitiva real de los arrendatarios, lo que no puede corregirse únicamente mediante negociación privada.
4. **Proporcionalidad en sentido estricto:** La medida no elimina la rentabilidad del inmueble ni introduce expropiación indirecta. Simplemente armoniza intereses en conflicto.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha señalado que el derecho a la vivienda adecuada implica protección frente a aumentos arbitrarios o desproporcionados (Comité DESC, 1991). La regulación propuesta no constituye control absoluto de precios, sino modalidad razonable compatible con estándares internacionales.

## 2. Derecho a la vivienda adecuada y progresividad de derechos humanos

El artículo 1º constitucional impone a todas las autoridades el deber de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

La progresividad no sólo implica ampliar prestaciones sociales; también obliga a prevenir retrocesos estructurales derivados de omisiones normativas. En contextos donde más del 35% de las viviendas en la Ciudad de México se encuentran en régimen de arrendamiento (INEGI, 2020), la ausencia de parámetros objetivos de ajuste puede traducirse en vulnerabilidad sistemática.

El derecho a la vivienda adecuada, reconocido en el artículo 4° constitucional y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Naciones Unidas, 1966), no se limita a la propiedad. Incluye seguridad jurídica en la tenencia y protección contra desplazamiento involuntario.

La Observación General No. 4 del Comité DESC establece que la asequibilidad constituye uno de los elementos centrales de la vivienda adecuada. Cuando el costo de la renta absorbe una proporción excesiva del ingreso, se comprometen otros derechos interdependientes como alimentación, salud y educación (Comité DESC, 1991).

En este sentido, la intervención legislativa que introduce previsibilidad en incrementos de renta constituye una medida progresiva orientada a fortalecer la protección del derecho a la vivienda sin afectar de manera desproporcionada otros derechos.

### **3. Competencia legislativa local, armonización normativa y control de constitucionalidad**

La presente reforma se inserta plenamente dentro del ámbito competencial del Congreso de la Ciudad de México. No se trata de una intervención sobre materias

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

reservadas a la Federación, ni de una alteración del régimen constitucional de propiedad privada, sino del ejercicio legítimo de atribuciones locales en materia civil, desarrollo urbano, vivienda y política fiscal.

En primer término, la regulación del contrato de arrendamiento pertenece al ámbito del derecho civil, materia tradicionalmente reservada a las entidades federativas. El Código Civil para la Ciudad de México forma parte del marco normativo local y puede establecer modalidades, límites y parámetros que armonicen la libertad contractual con el interés público. La regulación de incrementos de renta no altera la esencia del contrato ni elimina la autonomía de la voluntad; introduce únicamente un parámetro objetivo que fortalece la certeza jurídica y evita desequilibrios desproporcionados.

En segundo término, la Ley de Vivienda y los instrumentos de política urbana corresponden claramente al ámbito competencial local. La Constitución Política de la Ciudad de México reconoce expresamente el derecho a la ciudad y la facultad de las autoridades para planear el desarrollo territorial bajo criterios de sostenibilidad, equidad y función social del suelo. La declaratoria de zonas tensionadas o la adopción de medidas territoriales diferenciadas se inscriben en este marco.

En tercer término, el establecimiento de estímulos fiscales se encuentra dentro de la facultad hacendaria del Congreso local. El artículo 122 constitucional reconoce la autonomía normativa de la Ciudad de México en materia fiscal local. Los estímulos previstos no alteran la coordinación fiscal ni interfieren con impuestos federales; se limitan a contribuciones locales bajo reglas claras, topes presupuestales y mecanismos de evaluación.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

Desde la perspectiva del control de constitucionalidad y convencionalidad, el legislador no sólo puede, sino que debe armonizar el derecho interno con los estándares internacionales de derechos humanos. El artículo 1º constitucional impone la obligación de interpretar y aplicar las normas conforme a la Constitución y a los tratados internacionales en la materia (Naciones Unidas, 1966). La regulación de incrementos de renta y el fortalecimiento del acceso asequible a la vivienda constituyen desarrollos legislativos compatibles con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y con la Observación General No. 4 del Comité DESC (Comité DESC, 1991).

La iniciativa, por tanto, no invade competencias ni crea figuras ajenas al sistema jurídico; desarrolla obligaciones ya reconocidas en el marco constitucional y convencional, bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad.

#### **4. Estímulos fiscales como instrumento legítimo de política económica y protección de la economía barrial**

Uno de los ejes centrales de la iniciativa consiste en establecer estímulos fiscales focalizados para pequeños negocios, mercados públicos y economía barrial. Esta medida no constituye un privilegio indebido ni un subsidio indiscriminado; se trata de una herramienta de política pública reconocida en el derecho financiero contemporáneo.

La teoría económica reconoce que el Estado puede intervenir mediante incentivos fiscales cuando existen externalidades positivas que el mercado por sí solo no internaliza (Stiglitz, 2015). La economía barrial genera beneficios colectivos —

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

empleo local, reducción de concentración comercial, cohesión comunitaria— que trascienden el interés individual del comerciante. Sin embargo, dichos beneficios no siempre se reflejan en la estructura de costos del negocio, particularmente cuando enfrenta incrementos abruptos de renta.

Los Censos Económicos muestran que más del 90% de las unidades económicas en la Ciudad de México son micro y pequeñas empresas (INEGI, 2019). Estas unidades presentan vulnerabilidades estructurales:

- Dependencia de costos fijos como la renta;
- Limitada capacidad de absorción de incrementos abruptos;
- Escaso acceso a financiamiento;
- Baja diversificación territorial.

Cuando una microempresa cierra, el impacto no es aislado. Se pierde empleo local, se reduce oferta de bienes básicos en proximidad y se debilita el tejido económico comunitario. La Organización Internacional del Trabajo ha señalado que la estabilidad de microempresas es clave para el desarrollo inclusivo y la reducción de desigualdad (OIT, 2018).

El diseño de estímulos fiscales en la presente iniciativa se sustenta en cinco principios:

1. **Focalización:** Dirigido a pequeños negocios y mercados públicos.
2. **Condicionabilidad:** Sujeto al cumplimiento de requisitos específicos.
3. **Temporalidad:** No constituye beneficio permanente indiscriminado.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

4. **Límite presupuestal:** Establece topes claros que garantizan disciplina financiera.
5. **Evaluación:** Prevé informes y mecanismos de revisión.

El artículo 134 constitucional exige que los recursos públicos se administren con eficiencia, eficacia y economía. Un estímulo fiscal bien diseñado puede generar retornos económicos superiores a su costo recaudatorio inicial al preservar empleo, actividad económica y base contributiva futura.

Desde esta perspectiva, el estímulo fiscal no debe entenderse como renuncia recaudatoria sin contraprestación, sino como inversión estratégica en estabilidad económica local.

### 5. Mercados públicos como infraestructura económica estratégica y patrimonio urbano

Los mercados públicos de la Ciudad de México no son simples espacios comerciales; constituyen infraestructura económica histórica y patrimonio cultural. La Secretaría de Desarrollo Económico ha documentado que estos espacios generan miles de empleos directos e indirectos (SEDECO, 2022).

La pérdida progresiva de competitividad frente a grandes superficies comerciales no sólo afecta a locatarios individuales, sino al modelo de abastecimiento tradicional que reduce concentración económica. La competencia desigual puede generar procesos de monopolización territorial.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

Desde el punto de vista constitucional, el Estado tiene la obligación de promover condiciones para el desarrollo económico equilibrado. La Constitución de la Ciudad de México establece principios de equidad territorial y desarrollo sostenible.

Fortalecer mercados públicos mediante instrumentos fiscales diferenciados responde a criterios de:

- Equilibrio competitivo;
- Protección de empleo familiar;
- Preservación cultural;
- Cohesión comunitaria.

La ausencia de intervención podría acelerar deterioro estructural de estos espacios, generando costos sociales mayores en el mediano plazo.

## **6. Impacto macroeconómico, estabilidad urbana y prevención de concentración económica**

Diversos estudios internacionales han señalado que la concentración excesiva del mercado inmobiliario y comercial puede generar desigualdad territorial y vulnerabilidad sistémica (OECD, 2020). La estabilidad urbana es un factor determinante para la resiliencia económica de las ciudades.

Cuando el incremento de rentas genera desplazamiento masivo y desaparición de comercio tradicional, se producen efectos macroeconómicos:

- Reducción del consumo local;

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES



- Aumento del desempleo en microempresas;
- Concentración de capital en grandes actores;
- Mayor desigualdad territorial.

La regulación razonable de incrementos de renta y el fortalecimiento de la economía barrial contribuyen a:

- Preservar diversidad económica;
- Mantener equilibrio territorial;
- Reducir volatilidad social;
- Favorecer estabilidad de inversión a largo plazo.

Lejos de desalentar inversión, la previsibilidad normativa puede generar mayor certidumbre jurídica para propietarios y arrendatarios.

### **7. Responsabilidad democrática y deber de anticipación legislativa**

El Congreso de la Ciudad de México no puede limitarse a responder de manera reactiva a fenómenos consolidados. La función legislativa implica anticipar desequilibrios estructurales y establecer reglas que preserven el interés público sin afectar desproporcionadamente derechos individuales.

La presión inmobiliaria, el encarecimiento del arrendamiento y la fragilidad de la economía barrial constituyen fenómenos notorios respaldados por evidencia estadística (INEGI, 2019; INEGI, 2020).

La omisión normativa podría traducirse en:

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES



- Mayor desigualdad territorial;
- Concentración económica;
- Pérdida de diversidad comercial;
- Desplazamiento residencial estructural.

Adoptar esta reforma implica ejercer la responsabilidad democrática de armonizar libertad económica con justicia urbana, función social de la propiedad y sostenibilidad económica.

El Congreso, al aprobar esta iniciativa, no sustituye al mercado, sino que establece condiciones para que su funcionamiento sea compatible con los principios constitucionales de equidad, proporcionalidad y protección de derechos humanos.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

**V. Fundamento legal y en su caso sobre su constitucionalidad y convencionalidad;**

**PRIMERO.** Que de conformidad con el artículo 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, es facultad de las y los diputados del Congreso, iniciar leyes y decretos, como es del tenor literal siguiente:

*“ LEY ORGÁNICA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE  
MÉXICO*

*TÍTULO PRIMERO*

*DEL CONGRESO*

*CAPÍTULO I*

*Disposiciones Generales*

*(...)*

*Artículo 12. La facultad de iniciar leyes o decretos compete a:*

- I. La o el Jefe de Gobierno;*
- II. Las y los Diputados del Congreso;*
- III. Las Alcaldías;*
- IV. El Tribunal Superior de Justicia, en las materias de su competencia;*

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

- V. *Las y los ciudadanos que reúnan al menos el cero punto trece por ciento de la lista nominal de electores vigente en los términos previstos por la Constitución Local y la presente ley, y*
  - VI. *Los organismos autónomos, en las materias de su competencia.*
- (...)"

En virtud de lo anterior, la presente iniciativa se presenta en ejercicio pleno de la facultad formal de iniciativa legislativa, por tratarse de una propuesta que incide en ordenamientos de naturaleza local y cuyo objeto se ubica dentro de las atribuciones normativas del Congreso de la Ciudad de México, particularmente en materia civil (arrendamiento), vivienda y desarrollo urbano, desarrollo económico local y política fiscal de competencia local. La facultad de iniciar leyes y decretos no sólo habilita la presentación de proyectos normativos, sino que incorpora el deber democrático de adecuar el marco jurídico a transformaciones sociales y económicas relevantes, especialmente cuando se encuentra comprometido el goce efectivo de derechos humanos, como ocurre con el derecho a la vivienda adecuada y el acceso asequible al suelo urbano (Naciones Unidas, 1966; Comité DESC, 1991).

**SEGUNDO.** – Que de conformidad con el artículo 5 fracción I del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, es facultad de las y los diputados, iniciar leyes y decretos, y presentar proposiciones y denuncias ante el Congreso.

*“ REGLAMENTO DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE  
MÉXICO*

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES



TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

(...)

CAPÍTULO III

De las y los Diputados del Congreso de la Ciudad

(...)

Sección Primera

De los Derechos de las y los Diputados

**Artículo 5.** Son derechos de las y los Diputados:

- I. Iniciar leyes, decretos y presentar proposiciones y denuncias ante el Congreso;
- II. a XXIII (...)

En atención a dicho precepto reglamentario, la iniciativa cumple con los requisitos formales de presentación ante este órgano legislativo, en tanto se propone reformar y adicionar disposiciones de ordenamientos locales vigentes, con un objeto definido, conexo y jurídicamente articulado: (i) regular los incrementos de renta mediante criterios objetivos; (ii) fortalecer la vivienda en arrendamiento como modalidad legítima y protegida de acceso a la vivienda; y (iii) establecer estímulos y apoyos fiscales focalizados a pequeños negocios, mercados públicos y comercios de barrio (economía barrial), bajo criterios de disciplina financiera, transparencia y evaluación. De esta manera, el planteamiento se integra como instrumento normativo coherente, susceptible de análisis legislativo y dictamen, sin invadir

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

esferas administrativas propias del Ejecutivo y preservando la competencia normativa del Congreso.

**TERCERO.** Sustento constitucional, convencional y legal de la iniciativa

La presente iniciativa legislativa se encuentra plenamente sustentada en el orden constitucional mexicano, en los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por el Estado mexicano y en la Constitución Política de la Ciudad de México. Su objeto es atender, desde un enfoque normativo integral, un problema urbano, económico y social que afecta derechos y condiciones materiales de vida en la Ciudad de México: el incremento desproporcionado de rentas; la fragilidad del arrendamiento como forma estructural de acceso a vivienda; y la vulnerabilidad de la economía barrial (pequeños negocios, mercados públicos y comercios tradicionales) frente a presiones inmobiliarias y comerciales.

La reforma propuesta desarrolla y hace exigibles derechos ya reconocidos en el marco constitucional y convencional, mediante modificaciones articuladas al CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO (en lo relativo al contrato de arrendamiento y la determinación del incremento anual de renta), a la LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO (para fortalecer instrumentos de arrendamiento, asequibilidad y atención a zonas con presión inmobiliaria), al CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (para establecer estímulos y apoyos fiscales focalizados en economía barrial y mercados públicos), así como a la legislación local de DESARROLLO ECONÓMICO aplicable (para reconocer, fortalecer y dotar de instrumentos a la economía barrial). Estas modificaciones se plantean sin invadir competencias federales ni alterar el régimen de distribución de facultades entre órdenes de gobierno, pues se circunscriben a ámbitos normativos locales: derecho civil local, vivienda y desarrollo urbano, fomento económico y política fiscal local.

Asimismo, la iniciativa respeta las atribuciones del Poder Ejecutivo en materia de programación, presupuestación y ejercicio del gasto público, al proponer estímulos fiscales que se diseñan como instrumentos condicionados, acotados, verificables y sujetos a límites

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

presupuestales, en congruencia con los principios de disciplina financiera y responsabilidad hacendaria previstos en el artículo 134 constitucional. En este sentido, la iniciativa no establece erogaciones obligatorias abiertas ni crea cargas presupuestales automáticas, sino que prevé instrumentos fiscales focalizados bajo reglas de operación, topes y mecanismos de evaluación, permitiendo un control administrativo compatible con la sostenibilidad financiera.

La iniciativa constituye una medida legislativa positiva, razonable y proporcional que atiende estándares nacionales e internacionales en materia de derecho a la vivienda adecuada, seguridad en la tenencia, asequibilidad y protección frente a incrementos arbitrarios, conforme al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Naciones Unidas, 1966) y a la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que reconoce que la vivienda adecuada implica seguridad jurídica en la tenencia y protección contra aumentos desproporcionados que afecten la asequibilidad (Comité DESC, 1991). De manera complementaria, la iniciativa se alinea con objetivos internacionales de ciudades sostenibles y vivienda asequible contenidos en la Agenda 2030 (ONU, 2015).

En este sentido, la presente iniciativa constituye una intervención legislativa proporcional y razonable, orientada a corregir desequilibrios estructurales del mercado inmobiliario y comercial urbano que, sin un marco normativo mínimo, tienden a producir desplazamiento residencial, pérdida de arraigo comunitario, incremento de desigualdad territorial y debilitamiento de economías locales. La regulación propuesta no elimina la libertad contractual ni la rentabilidad legítima del arrendamiento; establece un parámetro objetivo y previsible para incrementos anuales, preservando la certeza jurídica para arrendadores y arrendatarios. De igual forma, los estímulos fiscales previstos se justifican en la necesidad de preservar unidades económicas de proximidad que sostienen empleo local, abastecimiento cotidiano y cohesión comunitaria; ello resulta particularmente relevante

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

dado que la gran mayoría de unidades económicas en la Ciudad de México son micro y pequeñas empresas (INEGI, 2019), cuya vulnerabilidad frente a incrementos en costos fijos, como la renta, ha sido reconocida por organismos internacionales (OIT, 2018).

Bajo estos parámetros, el conjunto normativo propuesto satisface los estándares de proporcionalidad y razonabilidad: (i) persigue fines constitucionalmente válidos (vivienda adecuada, estabilidad urbana, desarrollo económico local, función social del suelo); (ii) utiliza medios idóneos (parámetros objetivos para incrementos de renta; fortalecimiento normativo del arrendamiento; estímulos fiscales focalizados); (iii) resulta necesario ante la insuficiencia de mecanismos actuales para contener incrementos desproporcionados y para sostener la economía barrial; y (iv) es proporcional en sentido estricto al no afectar el núcleo esencial del derecho de propiedad, ni establecer cargas confiscatorias, ni crear obligaciones presupuestales desmedidas.

#### A. Fundamento constitucional federal

1. Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos  
El artículo 4° constitucional reconoce el derecho de toda persona a una vivienda adecuada. Este derecho exige que el Estado adopte medidas normativas y de política pública que permitan su disfrute efectivo, especialmente en contextos urbanos donde el arrendamiento constituye una forma estructural de acceso a la vivienda. En la Ciudad de México, la proporción de vivienda en renta es significativa (INEGI, 2020), por lo que la ausencia de parámetros objetivos para incrementos de renta puede comprometer la asequibilidad y, en consecuencia, afectar el contenido esencial del derecho. La iniciativa desarrolla dicho mandato al introducir previsibilidad y evitar incrementos desproporcionados que tienden a desplazar a la población hacia zonas periféricas con menor infraestructura y mayores costos de

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES



movilidad, lo cual afecta derechos interdependientes como salud, educación y trabajo.

2. Artículo 27 constitucional: función social de la propiedad

El artículo 27 constitucional establece que la propiedad privada se encuentra sujeta a las modalidades que dicte el interés público. De este principio se desprende la facultad del legislador para regular el ejercicio de la propiedad cuando exista una finalidad constitucional legítima y la medida sea proporcional. La regulación de incrementos de renta que propone esta iniciativa se sustenta en la función social del suelo urbano y en la necesidad de evitar externalidades negativas del mercado inmobiliario en zonas de alta presión. La medida no elimina el derecho de propiedad ni impide la obtención de una renta legítima; introduce un mecanismo objetivo de actualización que equilibra intereses, reduce incertidumbre y fortalece estabilidad urbana.

3. Artículo 1° constitucional: derechos humanos y principio de progresividad

El artículo 1° constitucional impone el deber de promover, respetar, proteger y garantizar derechos humanos conforme al principio de progresividad. La progresividad exige la adopción de medidas legislativas orientadas a ampliar y fortalecer la protección de derechos, evitando regresiones derivadas de omisiones normativas. En el caso del derecho a la vivienda, la progresividad se expresa en la implementación de mecanismos que preserven la asequibilidad, seguridad jurídica y estabilidad en la tenencia (Comité DESC, 1991). Asimismo, la progresividad se vincula con el deber de combatir desigualdad territorial y con el enfoque de ciudad inclusiva previsto en el marco local. La iniciativa constituye una medida progresiva al reforzar garantías de estabilidad para arrendatarios, al tiempo que equilibra legítimos intereses de arrendadores mediante criterios objetivos.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES



4. Artículo 14 constitucional: principio de legalidad y seguridad jurídica  
El principio de legalidad exige que las modalidades, condiciones y límites relevantes para la actuación del Estado y para la seguridad jurídica de los particulares se encuentren previstos en ley. En materia de arrendamiento, la ausencia de parámetros objetivos para incrementos anuales puede traducirse en incertidumbre contractual. La iniciativa desarrolla el principio de legalidad al establecer reglas claras de actualización, evitando discrecionalidad y fortaleciendo la certeza jurídica, lo cual reduce conflictividad, facilita cumplimiento contractual y promueve estabilidad en relaciones jurídicas privadas.
5. Artículo 26 constitucional: planeación democrática  
El artículo 26 constitucional establece la planeación democrática del desarrollo. La vivienda y el desarrollo económico local forman parte del desarrollo social y económico de la Ciudad. La economía barrial y los mercados públicos cumplen funciones esenciales de abastecimiento, empleo y cohesión comunitaria, por lo que el Estado está facultado para diseñar instrumentos normativos y fiscales que preserven su viabilidad. La iniciativa se alinea con la planeación democrática al promover un desarrollo territorial menos desigual y al fortalecer actividades económicas de proximidad.
6. Artículo 134 constitucional: uso eficiente de los recursos públicos  
El artículo 134 constitucional dispone que los recursos públicos deben administrarse con eficiencia, eficacia, economía y transparencia. Los estímulos y apoyos fiscales propuestos se diseñan como instrumentos condicionados, focalizados, sujetos a reglas y topes, y con mecanismos de evaluación e informes. Ello permite su compatibilidad con disciplina financiera y evita afectaciones desproporcionadas a la hacienda pública, al tiempo que preserva empleo local y base productiva. La teoría económica reconoce que incentivos fiscales focalizados pueden internalizar

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES



externalidades positivas y evitar costos sociales mayores derivados del cierre de microempresas (Stiglitz, 2015; OIT, 2018).

7. Artículo 133 constitucional: supremacía constitucional y tratados internacionales  
El artículo 133 constitucional establece la supremacía de la Constitución y de los tratados internacionales ratificados por el Estado mexicano. La iniciativa armoniza el marco jurídico local con estándares internacionales de vivienda adecuada, asequibilidad y seguridad jurídica en la tenencia, conforme al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Naciones Unidas, 1966) y a la interpretación autorizada del Comité DESC (Comité DESC, 1991).

### **B. Fundamento en la Constitución Política de la Ciudad de México**

La Constitución Política de la Ciudad de México reconoce el derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda adecuada y el mandato de construir una ciudad incluyente, sostenible y con equidad territorial. Estos principios implican obligaciones para el legislador local en materia de desarrollo urbano y vivienda, así como en materia de fomento económico local. En este marco, regular incrementos de renta y fortalecer el arrendamiento constituye una medida orientada a preservar estabilidad territorial, reducir desplazamientos involuntarios y fortalecer el acceso equitativo al espacio urbano. Asimismo, la adopción de estímulos fiscales para economía barrial y mercados públicos se enmarca en la obligación de promover un desarrollo económico con enfoque territorial, evitando concentración y protegiendo infraestructura social de abastecimiento.

### **C. Fundamento en legislación local aplicable**

La iniciativa es congruente con el CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO (en materia de arrendamiento y actualización de renta), la LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO (en materia de políticas de arrendamiento, asequibilidad y atención a zonas con presión inmobiliaria), el CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (en

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

materia de estímulos, beneficios y apoyos fiscales dentro del ámbito de contribuciones locales), así como con la legislación local aplicable en DESARROLLO ECONÓMICO (para reconocer y fortalecer economía barrial). El diseño fiscal se armoniza con la LEY DE AUSTERIDAD y la LEY DE PRESUPUESTO Y GASTO EFICIENTE, al prever límites, reglas y mecanismos de control.

#### **D. Jurisprudencia nacional relevante**

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que la propiedad privada no es un derecho absoluto y que puede ser objeto de regulación conforme a su función social cuando exista finalidad constitucional legítima y la medida sea proporcional. Asimismo, ha reconocido que el principio de progresividad es parámetro de validez constitucional de las normas y que las autoridades legislativas deben ejercer control de convencionalidad, armonizando normas internas con tratados internacionales. La presente iniciativa se ajusta a dichos criterios al establecer mecanismos de previsibilidad y contención razonable (incrementos de renta), así como estímulos fiscales acotados y evaluables (economía barrial), sin afectar el núcleo esencial de derechos.

#### **E. Fundamento en el derecho internacional de los derechos humanos**

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce el derecho a una vivienda adecuada (Naciones Unidas, 1966). La Observación General No. 4 del Comité DESC establece que la vivienda adecuada incluye asequibilidad y seguridad jurídica en la tenencia, así como protección frente a aumentos arbitrarios que comprometan el acceso y permanencia (Comité DESC, 1991). La Agenda 2030 incorpora objetivos de ciudades inclusivas y vivienda asequible (ONU, 2015). La iniciativa armoniza la legislación local con estos estándares al establecer mecanismos de previsibilidad en incrementos de renta y al fortalecer el arrendamiento como política habitacional complementaria.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

## F. Control de convencionalidad

La iniciativa constituye un ejercicio de control de convencionalidad legislativa al adecuar el marco jurídico local a estándares internacionales sobre vivienda adecuada, asequibilidad y seguridad jurídica en la tenencia. No introduce cargas desproporcionadas ni medidas incompatibles con el orden constitucional interno. Por el contrario, establece mecanismos razonables orientados a garantizar el goce efectivo del derecho a la vivienda y a preservar condiciones mínimas de estabilidad urbana, incorporando instrumentos fiscales compatibles con disciplina financiera.

## G. Antecedentes legislativos relevantes

Como antecedente relevante, en el Congreso de la Ciudad de México se han presentado en distintos momentos iniciativas orientadas a fortalecer el acceso a vivienda y a contener efectos negativos de presiones inmobiliarias, así como propuestas para robustecer mercados públicos y apoyar a micro y pequeñas unidades económicas. Estos antecedentes reflejan que el Poder Legislativo ha identificado la necesidad de intervenir normativamente ante procesos de encarecimiento y desigualdad territorial. La presente iniciativa da continuidad y profundidad a esos esfuerzos, integrando una arquitectura normativa más coherente que articula: (i) reglas objetivas de incremento de renta; (ii) fortalecimiento del arrendamiento y herramientas de política urbana; y (iii) estímulos fiscales focalizados para economía barrial y mercados públicos, bajo criterios de proporcionalidad y sostenibilidad.

## H. Constitucionalidad formal y material

### 1. Constitucionalidad forma

La iniciativa cumple con los requisitos de competencia, procedimiento y facultad de iniciativa previstos en la Constitución Política de la Ciudad de México, la Ley Orgánica del Congreso y el Reglamento del Congreso de la Ciudad de México. Se

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES



presenta por autoridad facultada, en materia de competencia local, con objeto definido y articulado.

## 2. Constitucionalidad material

La reforma es razonable, proporcional y adecuada para alcanzar los fines perseguidos: proteger el derecho a la vivienda adecuada, fortalecer el arrendamiento, evitar incrementos desproporcionados de renta y sostener la economía barrial y los mercados públicos mediante instrumentos fiscales acotados. No invade competencias federales ni vulnera atribuciones presupuestales del Poder Ejecutivo, pues los estímulos se diseñan con límites y reglas compatibles con disciplina financiera. Por el contrario, desarrolla de manera progresiva el contenido del derecho a la vivienda, armonizando propiedad con función social, y fortaleciendo el marco normativo de estabilidad urbana y desarrollo económico local (INEGI, 2019; INEGI, 2020; OIT, 2018).

### Denominación del proyecto de ley o decreto;

A saber, es el siguiente:

La presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2448 D Y 2448 F DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO; SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 59, 60 Y 73 Y SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 60 BIS Y 60 TER DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO; SE ADICIONAN LAS FRACCIONES XXIV Y XXV AL ARTÍCULO 3 Y SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 32, 33, 37, 38 Y 47 BIS DE LA LEY PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO; Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 44 Y SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 44 BIS, 44 TER Y 44 QUÁTER DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE ESTABILIDAD EN EL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL,**

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

## **FORTALECIMIENTO DE LA VIVIENDA EN RENTA Y APOYO A LA ECONOMÍA BARRIAL.**

### **Ordenamientos a modificar;**

I. Reformar los artículos 2448 D y 2448 F del CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, a efecto de establecer parámetros objetivos, previsibles y verificables para la actualización del monto de la renta en los contratos de arrendamiento destinados a casa habitación, así como fortalecer la seguridad jurídica en la notificación y aplicación de los incrementos, bajo criterios de proporcionalidad, certeza jurídica y protección del derecho a la vivienda adecuada.

II. Reformar los artículos 59, 60 y 73 y adicionar los artículos 60 BIS y 60 TER de la LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, con el objeto de fortalecer la vivienda en arrendamiento como modalidad legítima y protegida de acceso habitacional, incorporar instrumentos de atención territorial en zonas con presión inmobiliaria y establecer bases normativas para políticas de asequibilidad, estabilidad en la tenencia y equilibrio urbano, en armonía con el derecho a la ciudad.

III. Adicionar las fracciones XXIV y XXV al artículo 3 y reformar los artículos 32, 33, 37, 38 y 47 BIS de la LEY PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, a fin de reconocer y fortalecer la economía barrial como categoría estratégica de desarrollo local, incorporando instrumentos de fomento económico orientados a la permanencia, competitividad y resiliencia de pequeños negocios, mercados públicos y comercios de proximidad.

IV. Reformar el artículo 44 y adicionar los artículos 44 BIS, 44 TER y 44 QUÁTER del CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, para establecer estímulos y apoyos fiscales focalizados orientados a pequeños negocios, mercados públicos y economía barrial, bajo criterios de condicionalidad, límites presupuestales, verificación administrativa,

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

transparencia y evaluación periódica, en términos del principio de disciplina financiera previsto en el artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

VI. Texto normativo propuesto.

I. CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	
TEXTO NORMATIVO VIGENTE	TEXTO NORMATIVO PROPUESTO
<p><b>ARTÍCULO 2448 D.-</b> Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.</p> <p>En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente y no exceda de 9,000 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente; el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.</p>	<p><b>ARTÍCULO 2448 D.-</b> Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.</p> <p><b>En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación, el incremento anual de la renta, calculado sobre la renta mensual vigente al momento de la actualización, no podrá exceder el porcentaje que resulte menor entre:</b></p> <p><b>I. El incremento anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, calculado como la variación porcentual anual entre el mes de aniversario del contrato y el mismo mes del año inmediato anterior; o</b></p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

	<p><b>II. El diez por ciento de la cantidad pactada como renta mensual.</b></p> <p><b>Tratándose de inmuebles ubicados en zonas declaradas con presión inmobiliaria conforme a la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, el incremento anual no podrá exceder el Índice Nacional de Precios al Consumidor correspondiente al año inmediato anterior.</b></p> <p><b>Cuando la renta se haya pactado en parte en moneda nacional y en parte en otra unidad de cuenta, el límite previsto en este artículo se calculará sobre el monto total equivalente en moneda nacional al momento de realizar la actualización correspondiente.</b></p> <p><b>Cualquier pacto en contrario se tendrá por no puesto.</b></p>
<p><b>ARTICULO 2448 F.-</b> Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:...</p>	<p><b>ARTICULO 2448 F.-</b> Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:...</p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

	<p>Se adiciona párrafo final al artículo</p> <p>La falta de notificación oportuna del incremento de la renta no implicará su condonación; sin embargo, únicamente permitirá exigir dicho incremento a partir del siguiente periodo anual de actualización, debiendo el arrendador ajustar el cálculo al parámetro correspondiente a ese periodo.</p>
--	--

## II. LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

TEXTO NORMATIVO VIGENTE	TEXTO NORMATIVO PROPUESTO
<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 la población vulnerable, que contengan como mínimo:</p> <p>I. Ámbito de Aplicación;</p> <p>II. Lineamientos de Diseño;</p>	<p><b>Artículo 59.-</b> El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y/o el Instituto, en coordinación con las Alcaldías, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, deberá fomentar la vivienda en arrendamiento, mediante esquemas y programas dirigidos a la población vulnerable, que contengan como mínimo:</p> <p>I. Ámbito de Aplicación;</p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

<p>III. Estímulos e Incentivos;</p> <p>IV. Procedimientos de seguimiento, control y evaluación; y</p> <p>V. Esquemas que garanticen la certeza jurídica de la ocupación del inmueble por parte de las y los beneficiarios.</p>	<p><b>II. Lineamientos de Diseño;</b></p> <p><b>III. Estímulos e Incentivos;</b></p> <p><b>IV. Procedimientos de seguimiento, control y evaluación; y</b></p> <p><b>V. Esquemas que garanticen la certeza jurídica de la ocupación del inmueble por parte de las y los beneficiarios.</b></p>
<p><b>TEXTO VIGENTE      TEXTO PROPUESTO</b></p> <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> La Secretaría y/o el Instituto deberán promover, diseñar e implementar instrumentos de política pública que fomenten la vivienda en arrendamiento, particularmente en zonas con alta demanda habitacional, con el objetivo de ampliar la oferta de vivienda accesible y garantizar condiciones de estabilidad y seguridad jurídica para las personas arrendatarias.</p> <p><b>Asimismo, deberán generar instrumentos técnicos de monitoreo del mercado de renta habitacional, que permitan analizar el comportamiento de precios, disponibilidad de vivienda en arrendamiento y condiciones del mercado inmobiliario en la Ciudad de México.</b></p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

	<p>Los resultados de dichos instrumentos serán insumo obligatorio para la emisión, actualización y evaluación de las declaratorias de zona con presión inmobiliaria a que se refieren los artículos 60 Bis y 60 Ter de esta Ley.</p>
<p>Artículo 60 Bis. - Sin correlativo</p>	<p>Artículo 60 Bis. - La Secretaría emitirá declaratorias de zona con presión inmobiliaria cuando, conforme a los lineamientos técnicos aplicables, se acredite la existencia de condiciones del mercado inmobiliario que afecten la asequibilidad de la vivienda en arrendamiento o generen incrementos sostenidos en el costo de las rentas habitacionales.</p> <p>Para efectos de esta Ley, se entenderá por vivienda en arrendamiento con función social aquella destinada exclusivamente a habitación permanente de las personas arrendatarias y sujeta a los límites de actualización de renta previstos en el Código Civil para la Ciudad de México. No se considerarán dentro de esta categoría los inmuebles destinados a hospedaje temporal, turístico o de corta estancia,</p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

	<p>incluyendo aquellos ofertados mediante plataformas digitales o contratos de duración menor a un año.</p> <p>Para la emisión de dichas declaratorias se deberán considerar, entre otros, indicadores relacionados con:</p> <p>I. Incrementos sostenidos en los precios de renta habitacional;</p> <p>II. Reducción de la oferta de vivienda en arrendamiento;</p> <p>III. Presión del mercado inmobiliario derivada de procesos de reconversión urbana o turística; y</p> <p>IV. Otros factores que incidan en la asequibilidad de la vivienda.</p> <p>Las declaratorias deberán revisarse al menos cada tres años, con el objeto de determinar su actualización, modificación o revocación, conforme a los indicadores definidos en los lineamientos técnicos aplicables.</p>
<p>Artículo 60 Ter. - Sin correlativo</p>	<p>Artículo 60 Ter. - La Secretaría y/o el Instituto deberán evaluar periódicamente las zonas declaradas con presión inmobiliaria, con el objeto de:</p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

	<p>I. Analizar la evolución de los precios de renta habitacional en dichas zonas;</p> <p>II. Identificar los efectos de las medidas implementadas para mejorar la asequibilidad de la vivienda;</p> <p>III. Generar información pública que permita orientar las políticas de vivienda en arrendamiento; y</p> <p>IV. Incorporar los resultados de las evaluaciones a los instrumentos de planeación urbana y de vivienda, a fin de ajustar programas, metas y criterios de localización de vivienda en arrendamiento.</p>
<p><b>Artículo 73.-</b> 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 y de la población vulnerable.</p>	<p><b>Artículo 73.-</b> El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y/o el Instituto, deberá implementar medidas orientadas a fortalecer la vivienda en arrendamiento y a mejorar la asequibilidad de la vivienda para la población residente.</p> <p>En materia de arrendamiento habitacional, dichas medidas deberán además procurar:</p> <p>I. La prevención del desplazamiento involuntario de población residente, en especial de grupos en situación de</p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

	<p>vulnerabilidad;</p> <p>II. El fortalecimiento de la oferta de vivienda en arrendamiento accesible;</p> <p>III. La estabilidad de las relaciones de arrendamiento y la certeza jurídica entre arrendadores y arrendatarios; y</p> <p>IV. La generación de información pública que permita mejorar la toma de decisiones en materia de vivienda.</p>
--	---

<b>III. LEY PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO</b>	
<b>TEXTO NORMATIVO VIGENTE</b>	<b>TEXTO NORMATIVO PROPUESTO</b>
<p><b>Artículo 3.-</b> Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:...</p>	<p><b>Artículo 3.-</b> Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:... se mantiene el artículo y numerales, y se añaden dos.</p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

	<p><b>XXIV. Economía barrial:</b> el conjunto de actividades económicas desarrolladas por micro, pequeñas y medianas unidades económicas de carácter local, orientadas principalmente a satisfacer necesidades cotidianas de la población en su entorno territorial inmediato, incluyendo comercios de barrio, mercados públicos, cooperativas, servicios tradicionales y otras formas de economía de proximidad que contribuyen a la cohesión social, el empleo local y la identidad comunitaria.</p> <p><b>XXV. Comercio de barrio:</b> establecimiento mercantil de pequeña escala cuya actividad económica se dirige principalmente a la provisión de bienes o servicios básicos a la población residente de su entorno inmediato, formando parte de la economía barrial y del tejido económico local.</p>
<p><b>Artículo 32.-</b> Además de lo dispuesto por las leyes fiscales federales y locales vigentes, así como por los tratados internacionales firmados por México, la Secretaría en coordinación con las autoridades fiscales,</p>	<p><b>Artículo 32.- (Se mantiene el texto vigente)</b></p> <p><b>“Asimismo, la Secretaría podrá proponer incentivos específicos orientados a la permanencia y estabilidad económica de</b></p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

<p>podrá proponer el otorgamiento de incentivos a la inversión nacional y extranjera para la creación de una nueva empresa o para incrementar la capacidad de operación de una ya existente en la Ciudad con el fin de crear nuevas fuentes de empleo, así como para promover la creación e incorporación a la formalidad de micro, pequeñas, medianas empresas y cooperativas.</p>	<p><b>micro, pequeñas y medianas empresas, mercados públicos y comercios de barrio, en términos de la definición prevista en la presente Ley y demás disposiciones aplicables, ubicados en zonas con presión económica o procesos de transformación urbana que afecten su viabilidad operativa.”</b></p>
<p><b>Artículo 33.-</b> Los incentivos que se otorguen podrán consistir en:</p> <p>I a IX (redacciones vigentes).</p>	<p><b>Artículo 33.-</b> Los incentivos que se otorguen podrán consistir, entre otros, en:</p> <p><b>(Se mantienen fracciones I a IX).</b></p> <p><b>Se adicionan las fracciones X, XI y XII:</b></p> <p><b>X. Programas de apoyo para la permanencia territorial de unidades económicas de pequeña escala frente a incrementos desproporcionados en arrendamientos comerciales;</b></p> <p><b>XI. Incentivos temporales orientados a mitigar impactos derivados de procesos de reconfiguración urbana o presión inmobiliaria;</b></p> <p><b>XII. Instrumentos de acompañamiento técnico y financiero dirigidos a mercados públicos y economía barrial.</b></p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

<p><b>Artículo 37.-</b> Se dará atención prioritaria a las micro, pequeña y mediana empresa en general y por sectores o ramas de la actividad económica, con la finalidad de que utilicen óptima y eficientemente su capacidad instalada, el uso intensivo de mano de obra con menor inversión y desarrollen su capacidad de adaptación a los cambios tecnológicos en los términos de los ordenamientos legales vigentes.</p>	<p><b>Artículo 37.- (Se mantiene el texto vigente).</b>  <b>Se adiciona un segundo párrafo:</b>  <b>En la atención prioritaria a las micro, pequeñas y medianas empresas se deberá considerar su permanencia territorial, su contribución a la economía barrial y su función social en el abastecimiento local, particularmente en zonas donde existan procesos de incremento sostenido en rentas comerciales o presión económica derivada de procesos urbanos.</b></p>
<p><b>Artículo 38.-</b> Fracciones I a XVII (redacción vigente).....</p>	<p><b>Artículo 38.- (Se mantienen fracciones I a XVII).</b></p> <p><b>Se reforma la fracción XI para quedar:</b>  <b>XI. Promover incentivos fiscales focalizados conforme al Código Fiscal de la Ciudad de México, especialmente para pequeños negocios, mercados públicos y comercios de proximidad;</b></p> <p><b>Se adiciona la fracción XVIII:</b></p> <p><b>XVIII. Diseñar mecanismos de acompañamiento económico para unidades productivas ubicadas en zonas</b></p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

	con presión económica o inmobiliaria que comprometa su permanencia.
<p><b>Artículo 47 Bis.</b> - La Secretaría de Educación, Ciencia, Tecnología e Innovación en conjunto con la Secretaría, implementarán las acciones necesarias para el correcto fortalecimiento a los comercios de barrio a través del uso y aplicación de herramientas tecnológicas, de gestión y capacitación, en el ámbito de sus competencias y con el objetivo de que éstas obtengan las condiciones de competitividad en el mercado.</p>	<p><b>Artículo 47 Bis.-</b> La Secretaría de Educación, Ciencia, Tecnología e Innovación, en conjunto con la Secretaría, implementarán acciones integrales para el fortalecimiento de los comercios de barrio, incluyendo, al menos, herramientas tecnológicas, capacitación, asistencia administrativa y financiera, integración a cadenas de valor y estrategias orientadas a su permanencia territorial frente a procesos de transformación urbana o presión económica.</p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

**IV. CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

TEXTO NORMATIVO VIGENTE	TEXTO NORMATIVO PROPUESTO
<p>Artículo 44.- El Jefe de Gobierno mediante resoluciones de carácter general podrá: I. Condonar o eximir... II. Dictar medidas relacionadas con la administración, control y forma de pago...</p>	<p><b>ARTÍCULO 44.- El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría de Administración y Finanzas, podrá establecer programas generales o específicos de estímulos fiscales respecto de contribuciones locales, cuando éstos tengan por objeto promover el desarrollo económico, la generación de empleo, la inversión productiva, el fortalecimiento de sectores estratégicos de la economía local o atender situaciones de carácter social o económico que afecten a determinados sectores de la población.</b></p> <p>Los estímulos fiscales a que se refiere el presente artículo podrán consistir, entre otros, en reducciones, bonificaciones, subsidios o facilidades administrativas en el pago de contribuciones locales, siempre que se establezcan mediante disposiciones de carácter general y se determinen sus requisitos, condiciones,</p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

	<p>temporalidad y mecanismos de evaluación.</p> <p>En el diseño y aplicación de dichos estímulos se podrán considerar programas orientados al fortalecimiento de la economía barrial, pequeños negocios y mercados públicos, conforme a lo dispuesto en el presente Código y demás disposiciones aplicables.</p>
<p><b>ARTÍCULO 44 Bis.- Sin Correlativo</b></p>	<p><b>ARTÍCULO 44 Bis.-</b> El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría de Administración y Finanzas, podrá establecer programas temporales de estímulos fiscales dirigidos al fortalecimiento de la economía barrial, pequeños negocios, mercados públicos y otras unidades económicas de proximidad, con el objeto de fomentar la actividad económica local, preservar el empleo y mejorar la competitividad de estos sectores.</p> <p>Los estímulos fiscales podrán consistir, entre otros, en reducciones, bonificaciones, subsidios o facilidades administrativas respecto de contribuciones locales, siempre que se</p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

	<p>establezcan mediante disposiciones de carácter general que determinen su objeto, alcance, requisitos, temporalidad y mecanismos de evaluación.</p> <p>Los estímulos fiscales previstos en este artículo tendrán carácter discrecional, no generarán derechos adquiridos ni podrán invocarse como antecedente obligatorio para ejercicios fiscales posteriores.</p>
<p><b>ARTÍCULO 44 Ter. - Sin Correlativo</b></p>	<p><b>ARTÍCULO 44 Ter.-</b> Los programas de estímulos fiscales que se establezcan conforme a lo dispuesto en el artículo anterior deberán definir de manera expresa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. El objetivo del programa;</li> <li>II. Los sectores económicos o unidades productivas a los que se dirige;</li> <li>III. Los requisitos para acceder a los estímulos fiscales;</li> <li>IV. La temporalidad del programa;</li> <li>V. Los mecanismos de seguimiento y evaluación; y</li> <li>VI. Los límites presupuestales aplicables conforme a las disposiciones en materia</li> </ul>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

	<p>de disciplina financiera y responsabilidad hacendaria.</p> <p>La información relativa a los programas de estímulos fiscales deberá publicarse en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el portal institucional de la Secretaría de Administración y Finanzas, en formato de datos abiertos, observando en todo momento la normativa aplicable en materia de transparencia y protección de datos personales.</p> <p>La aplicación de los estímulos fiscales previstos en este capítulo estará sujeta a la disponibilidad presupuestaria correspondiente y a lo aprobado anualmente en el Presupuesto de Egresos de la Ciudad de México.</p>
<p><b>Artículo 44 Quáter. - Sin Correlativo</b></p>	<p><b>ARTÍCULO 44 Quáter. - La Secretaría de Administración y Finanzas deberá realizar evaluaciones periódicas de los programas de estímulos fiscales establecidos conforme a este Capítulo, con el objeto de analizar su impacto en la actividad económica, la generación de empleo y el fortalecimiento de la economía local.</b></p>

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

	<p>Los resultados de dichas evaluaciones deberán integrarse en informes públicos que permitan valorar la pertinencia, continuidad o modificación de los programas de estímulos fiscales.</p> <p>La omisión de evaluación será considerada para efectos de revisión por el Congreso de la Ciudad de México y impedirá la renovación automática del estímulo en ejercicios fiscales posteriores.</p>
--	--

### PROYECTO DE DECRETO

**ÚNICO.** – Se reforman los artículos 2448 D y 2448 F del Código Civil para la Ciudad de México; se reforman los artículos 59, 60 y 73 y se adicionan los artículos 60 Bis y 60 Ter de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México; se adicionan las fracciones XXIV y XXV al artículo 3 y se reforman los artículos 32, 33, 37, 38 y 47 Bis de la Ley para el Desarrollo Económico de la Ciudad de México; y se reforma el artículo 44 y se adicionan los artículos 44 Bis, 44 Ter y 44 Quáter del Código Fiscal de la Ciudad de México, para regular los incrementos de renta, fortalecer la vivienda en arrendamiento y establecer estímulos y apoyos fiscales orientados a pequeños negocios, mercados públicos y comercios de barrio (economía barrial), para quedar como sigue:

### CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

**ARTÍCULO 2448 D.-** Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación, el incremento anual de la renta, calculado sobre la renta mensual vigente al momento de la actualización, no podrá exceder el porcentaje que resulte menor entre:

- I. El incremento anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, calculado como la variación porcentual anual entre el mes de aniversario del contrato y el mismo mes del año inmediato anterior; o
- II. El diez por ciento de la cantidad pactada como renta mensual.

Tratándose de inmuebles ubicados en zonas declaradas con presión inmobiliaria conforme a la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, el incremento anual no podrá exceder el Índice Nacional de Precios al Consumidor correspondiente al año inmediato anterior.

Cuando la renta se haya pactado en parte en moneda nacional y en parte en otra unidad de cuenta, el límite previsto en este artículo se calculará sobre el monto total equivalente en moneda nacional al momento de realizar la actualización correspondiente.

Cualquier pacto en contrario se tendrá por no puesto.

ARTICULO 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. El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones: ...

Se adiciona párrafo final al artículo

La falta de notificación oportuna del incremento de la renta no implicará su condonación; sin embargo, únicamente permitirá exigir dicho incremento a partir del

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

siguiente periodo anual de actualización, debiendo el arrendador ajustar el cálculo al parámetro correspondiente a ese periodo.

### LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

Artículo 59.- El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y/o el Instituto, en coordinación con las Alcaldías, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, deberá fomentar la vivienda en arrendamiento, mediante esquemas y programas dirigidos a la población vulnerable, que contengan como mínimo:

I. Ámbito de Aplicación;

II. Lineamientos de Diseño;

III. Estímulos e Incentivos;

IV. Procedimientos de seguimiento, control y evaluación; y

V. Esquemas que garanticen la certeza jurídica de la ocupación del inmueble por parte de las y los beneficiarios.

Artículo 60.- La Secretaría y/o el Instituto deberán promover, diseñar e implementar instrumentos de política pública que fomenten la vivienda en arrendamiento, particularmente en zonas con alta demanda habitacional, con el objetivo de ampliar la oferta de vivienda accesible y garantizar condiciones de estabilidad y seguridad jurídica para las personas arrendatarias.

Asimismo, deberán generar instrumentos técnicos de monitoreo del mercado de renta habitacional, que permitan analizar el comportamiento de precios, disponibilidad de vivienda en arrendamiento y condiciones del mercado inmobiliario en la Ciudad de México.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

Los resultados de dichos instrumentos serán insumo obligatorio para la emisión, actualización y evaluación de las declaratorias de zona con presión inmobiliaria a que se refieren los artículos 60 Bis y 60 Ter de esta Ley.

**Artículo 60 Bis. - La Secretaría emitirá declaratorias de zona con presión inmobiliaria cuando, conforme a los lineamientos técnicos aplicables, se acredite la existencia de condiciones del mercado inmobiliario que afecten la asequibilidad de la vivienda en arrendamiento o generen incrementos sostenidos en el costo de las rentas habitacionales.**

Para efectos de esta Ley, se entenderá por vivienda en arrendamiento con función social aquella destinada exclusivamente a habitación permanente de las personas arrendatarias y sujeta a los límites de actualización de renta previstos en el Código Civil para la Ciudad de México. No se considerarán dentro de esta categoría los inmuebles destinados a hospedaje temporal, turístico o de corta estancia, incluyendo aquellos ofertados mediante plataformas digitales o contratos de duración menor a un año.

Para la emisión de dichas declaratorias se deberán considerar, entre otros, indicadores relacionados con:

- I. Incrementos sostenidos en los precios de renta habitacional;
- II. Reducción de la oferta de vivienda en arrendamiento;
- III. Presión del mercado inmobiliario derivada de procesos de reconversión urbana o turística; y
- IV. Otros factores que incidan en la asequibilidad de la vivienda.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

Las declaratorias deberán revisarse al menos cada tres años, con el objeto de determinar su actualización, modificación o revocación, conforme a los indicadores definidos en los lineamientos técnicos aplicables.

Artículo 60 Ter. - La Secretaría y/o el Instituto deberán evaluar periódicamente las zonas declaradas con presión inmobiliaria, con el objeto de:

- I. Analizar la evolución de los precios de renta habitacional en dichas zonas;
- II. Identificar los efectos de las medidas implementadas para mejorar la asequibilidad de la vivienda;
- III. Generar información pública que permita orientar las políticas de vivienda en arrendamiento; y
- IV. Incorporar los resultados de las evaluaciones a los instrumentos de planeación urbana y de vivienda, a fin de ajustar programas, metas y criterios de localización de vivienda en arrendamiento.

Artículo 73.- El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y/o el Instituto, deberá implementar medidas orientadas a fortalecer la vivienda en arrendamiento y a mejorar la asequibilidad de la vivienda para la población residente.

En materia de arrendamiento habitacional, dichas medidas deberán además procurar:

- I. La prevención del desplazamiento involuntario de población residente, en especial de grupos en situación de vulnerabilidad;
- II. El fortalecimiento de la oferta de vivienda en arrendamiento accesible;
- III. La estabilidad de las relaciones de arrendamiento y la certeza jurídica entre arrendadores y arrendatarios; y

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

IV. La generación de información pública que permita mejorar la toma de decisiones en materia de vivienda.

### LEY PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Artículo 3.- Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por: ... se mantiene el artículo y numerales, y se añaden dos.

XXIV. Economía barrial: el conjunto de actividades económicas desarrolladas por micro, pequeñas y medianas unidades económicas de carácter local, orientadas principalmente a satisfacer necesidades cotidianas de la población en su entorno territorial inmediato, incluyendo comercios de barrio, mercados públicos, cooperativas, servicios tradicionales y otras formas de economía de proximidad que contribuyen a la cohesión social, el empleo local y la identidad comunitaria.

XXV. Comercio de barrio: establecimiento mercantil de pequeña escala cuya actividad económica se dirige principalmente a la provisión de bienes o servicios básicos a la población residente de su entorno inmediato, formando parte de la economía barrial y del tejido económico local.

Artículo 32.- (Se mantiene el texto vigente)

“Asimismo, la Secretaría podrá proponer incentivos específicos orientados a la permanencia y estabilidad económica de micro, pequeñas y medianas empresas, mercados públicos y comercios de barrio, en términos de la definición prevista en la presente Ley y demás disposiciones aplicables, ubicados en zonas con presión económica o procesos de transformación urbana que afecten su viabilidad operativa.”

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

**Artículo 33.- Los incentivos que se otorguen podrán consistir, entre otros, en:**

**(Se mantienen fracciones I a IX).**

**Se adicionan las fracciones X, XI y XII:**

**X. Programas de apoyo para la permanencia territorial de unidades económicas de pequeña escala frente a incrementos desproporcionados en arrendamientos comerciales;**

**XI. Incentivos temporales orientados a mitigar impactos derivados de procesos de reconfiguración urbana o presión inmobiliaria;**

**XII. Instrumentos de acompañamiento técnico y financiero dirigidos a mercados públicos y economía barrial.**

**Artículo 37.- (Se mantiene el texto vigente).**

**Se adiciona un segundo párrafo:**

**En la atención prioritaria a las micro, pequeñas y medianas empresas se deberá considerar su permanencia territorial, su contribución a la economía barrial y su función social en el abastecimiento local, particularmente en zonas donde existan procesos de incremento sostenido en rentas comerciales o presión económica derivada de procesos urbanos.**

**Artículo 38.- (Se mantienen fracciones I a XVII).**

**Se reforma la fracción XI para quedar:**

**XI. Promover incentivos fiscales focalizados conforme al Código Fiscal de la Ciudad de México, especialmente para pequeños negocios, mercados públicos y comercios de proximidad;**

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

Se adiciona la fracción XVIII:

XVIII. Diseñar mecanismos de acompañamiento económico para unidades productivas ubicadas en zonas con presión económica o inmobiliaria que comprometa su permanencia.

Artículo 47 Bis.- La Secretaría de Educación, Ciencia, Tecnología e Innovación, en conjunto con la Secretaría, implementarán acciones integrales para el fortalecimiento de los comercios de barrio, incluyendo, al menos, herramientas tecnológicas, capacitación, asistencia administrativa y financiera, integración a cadenas de valor y estrategias orientadas a su permanencia territorial frente a procesos de transformación urbana o presión económica.

### CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

ARTÍCULO 44.- El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría de Administración y Finanzas, podrá establecer programas generales o específicos de estímulos fiscales respecto de contribuciones locales, cuando éstos tengan por objeto promover el desarrollo económico, la generación de empleo, la inversión productiva, el fortalecimiento de sectores estratégicos de la economía local o atender situaciones de carácter social o económico que afecten a determinados sectores de la población.

Los estímulos fiscales a que se refiere el presente artículo podrán consistir, entre otros, en reducciones, bonificaciones, subsidios o facilidades administrativas en el pago de contribuciones locales, siempre que se establezcan mediante disposiciones de carácter general y se determinen sus requisitos, condiciones, temporalidad y mecanismos de evaluación.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

En el diseño y aplicación de dichos estímulos se podrán considerar programas orientados al fortalecimiento de la economía barrial, pequeños negocios y mercados públicos, conforme a lo dispuesto en el presente Código y demás disposiciones aplicables.

**ARTÍCULO 44 Bis.-** El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría de Administración y Finanzas, podrá establecer programas temporales de estímulos fiscales dirigidos al fortalecimiento de la economía barrial, pequeños negocios, mercados públicos y otras unidades económicas de proximidad, con el objeto de fomentar la actividad económica local, preservar el empleo y mejorar la competitividad de estos sectores.

Los estímulos fiscales podrán consistir, entre otros, en reducciones, bonificaciones, subsidios o facilidades administrativas respecto de contribuciones locales, siempre que se establezcan mediante disposiciones de carácter general que determinen su objeto, alcance, requisitos, temporalidad y mecanismos de evaluación.

Los estímulos fiscales previstos en este artículo tendrán carácter discrecional, no generarán derechos adquiridos ni podrán invocarse como antecedente obligatorio para ejercicios fiscales posteriores.

**ARTÍCULO 44 Ter.-** Los programas de estímulos fiscales que se establezcan conforme a lo dispuesto en el artículo anterior deberán definir de manera expresa:

- I. El objetivo del programa;
- II. Los sectores económicos o unidades productivas a los que se dirige;
- III. Los requisitos para acceder a los estímulos fiscales;
- IV. La temporalidad del programa;

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

V. Los mecanismos de seguimiento y evaluación; y

VI. Los límites presupuestales aplicables conforme a las disposiciones en materia de disciplina financiera y responsabilidad hacendaria.

La información relativa a los programas de estímulos fiscales deberá publicarse en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el portal institucional de la Secretaría de Administración y Finanzas, en formato de datos abiertos, observando en todo momento la normativa aplicable en materia de transparencia y protección de datos personales.

La aplicación de los estímulos fiscales previstos en este capítulo estará sujeta a la disponibilidad presupuestaria correspondiente y a lo aprobado anualmente en el Presupuesto de Egresos de la Ciudad de México.

**ARTÍCULO 44 Quáter.** - La Secretaría de Administración y Finanzas deberá realizar evaluaciones periódicas de los programas de estímulos fiscales establecidos conforme a este Capítulo, con el objeto de analizar su impacto en la actividad económica, la generación de empleo y el fortalecimiento de la economía local.

Los resultados de dichas evaluaciones deberán integrarse en informes públicos que permitan valorar la pertinencia, continuidad o modificación de los programas de estímulos fiscales.

La omisión de evaluación será considerada para efectos de revisión por el Congreso de la Ciudad de México y impedirá la renovación automática del estímulo en ejercicios fiscales posteriores.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

### ARTÍCULOS TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Remítase el presente Decreto a la persona titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**TERCERO.** El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México deberá emitir, en un plazo no mayor a ciento veinte días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, los lineamientos técnicos mínimos para la integración de estudios, criterios y metodología para la emisión, vigencia, evaluación y, en su caso, actualización de las declaratorias de zona con presión inmobiliaria a que se refieren los artículos 60 Bis y 60 Ter de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México.

**CUARTO.** La Secretaría de Administración y Finanzas deberá emitir, en un plazo no mayor a noventa días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las reglas de carácter general necesarias para la instrumentación, verificación, control, transparencia y evaluación de los programas temporales de estímulos fiscales previstos en los artículos 44 Bis, 44 Ter y 44 Quáter del Código Fiscal de la Ciudad de México, en congruencia con la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente.

**QUINTO.** La aplicación de los estímulos fiscales previstos en el presente Decreto quedará sujeta a la autorización expresa y a los límites aprobados por el Congreso de la Ciudad de México en la Ley de Ingresos correspondiente, así como a los principios de disciplina financiera, sostenibilidad hacendaria, transparencia y rendición de cuentas establecidos en la normativa aplicable.

**SEXTO.** Las acciones de monitoreo del mercado de renta habitacional previstas en el artículo 60 de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México deberán incorporarse a los

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





DIP. RICARDO RUBIO TORRES



III LEGISLATURA

instrumentos técnicos y de información institucional en un plazo no mayor a ciento ochenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, conforme a las capacidades técnicas y presupuestales existentes, sin autorizar ampliaciones presupuestales automáticas por este solo motivo.

**SÉPTIMO.** La Secretaría competente en materia de desarrollo económico, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas y, en su caso, con la Secretaría competente en materia de vivienda, establecerá mecanismos de coordinación interinstitucional para implementar acciones orientadas a mitigar impactos por presión económica o transformación urbana sobre la economía barrial, los mercados públicos y los comercios de barrio, dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

**OCTAVO.** La Secretaría de Administración y Finanzas remitirá al Congreso de la Ciudad de México, en términos del artículo 44 Quáter del Código Fiscal de la Ciudad de México, un informe anual sobre la aplicación de estímulos fiscales, que contendrá al menos el número de beneficiarios, el impacto recaudatorio estimado y real, y la evaluación costo-beneficio del programa, para efectos de control parlamentario y, en su caso, determinación de continuidad en ejercicios fiscales posteriores.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, sede del Poder Legislativo de la Ciudad de México a los 11 días del mes marzo de 2026.

### PROPONENTE

DIPUTADO RICARDO RUBIO TORRES

*Ricardo Rubio Torres*

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000



## Certificado de firma

05/03/2026 14:08

Documento electrónico

Solicitante del proceso de firma Manifestación unilateral

Identificador: 69A9E24D68D1207E9A3501BB

Nombre: Ricardo Rubio Torres

Nombre y extensión: INICIATIVA PARA REGULAR LOS INCREMENTOS DE RENTA.pdf

Compañía: SR LUZ SA DE CV

Descripción:

Correo electrónico: ricardo.rubio@congresocdmx.gob.mx

Cantidad de páginas: 3

Teléfono:

Estado: Firmado

Dirección IP: 189.240.246.59

Firmantes: 1

Fecha y hora de emisión

Huella digital del contenido del documento original:

(America/Mexico\_City):

c28095aed18e978dea4a67f2979155c0299b821d4681c70f9b3d0e6da7f9f474

05/03/2026 14:06

Huella digital del contenido del documento firmado:

e734b3715b17fd3b9a4ef2e8dbd8c3a5674adacd9137653ee55a642072b7bc3c

## Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151

Información del emisor de la constancia NOM-151

Fecha de emisión:

05/03/2026 20:08:07 UTC (05/03/2026 14:08:07 Hora local de la Ciudad de México)

Prestador de Servicios de Certificación (PSC):

PSC WORLD S.A. DE C.V.

Nombre y extensión:

dc7d04d0-6390-461b-a55c-702c842b005e.cons

Certificado PSC válido desde: 2017-07-19

Huella digital contenida en la constancia:

Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19

e734b3715b17fd3b9a4ef2e8dbd8c3a5674adacd9137653ee55a642072b7bc3c

## Firmantes

Firmante 1. Ricardo Rubio Torres

Atributos

Firma

Fecha

Tipo de actuación: Por su Propio

ID: 69A9E29E69E20617ED38FF14

Enviado: 05/03/2026

Derecho

IP: 189.240.246.59

14:07:01

Compañía: SR LUZ SA DE CV

Aceptó Aviso de

Método de notificación: Correo

Privacidad: 05/03/2026

Correo: ricardo.rubio@congresocdmx.gob.mx

14:07:58

Teléfono:

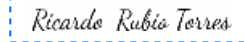
Visto: 05/03/2026 14:07:58

Emisor de la firma electrónica:

Firma con texto

Confirmado:

Dibujada en dispositivo



05/03/2026 14:07:58.834

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

Firmado:

05/03/2026 14:07:58.835

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/dc7d04d0-6390-461b-a55c-702c842b005e>

