



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



Ciudad de México, a 07 de mayo de 2026

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

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

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

**I. Propuesta:**

Se propone crear una ley que contemple diversos mecanismos con la finalidad de que los dueños de los inmuebles subutilizados en la Ciudad de México, tengan herramientas como incentivos fiscales, acceso a subsidios temporales y cambios de uso “preferente” de uso de suelo, con la finalidad de que dichos inmuebles



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

puedan modernizarse tanto estructural como estéticamente, y se les dé un uso habitacional en el que los dueños dejen de tenerlos abandonados, y puedan obtener un ingreso derivado de los arriendos que se destine para jóvenes.

Los tres incentivos centrales que propone esta ley son: **primero**, una reducción del impuesto predial de hasta el cien por ciento durante los primeros cinco años de operación del inmueble reconvertido en vivienda para jóvenes; **segundo**, un procedimiento preferente de cambio de uso de suelo con plazo máximo de noventa días hábiles, frente a los procedimientos ordinarios que pueden extenderse por años; y **tercero**, un subsidio parcial al costo de la obra de reconversión de hasta el treinta por ciento del presupuesto de rehabilitación, con un tope por inmueble definido anualmente en el Presupuesto de Egresos.

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

La Ciudad de México es una de las urbes más densamente pobladas del continente americano, con más de nueve millones de habitantes dentro de su territorio y una zona metropolitana que supera los veintidós millones de personas. Esta condición demográfica, combinada con décadas de crecimiento urbano acelerado y desigual, ha generado una de las paradojas más agudas del desarrollo urbano contemporáneo: una ciudad que simultáneamente experimenta escasez de vivienda asequible y una cantidad significativa de inmuebles subutilizados o completamente abandonados.

De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el Censo de Población y Vivienda 2020 registró en la Ciudad de México aproximadamente 278,806 viviendas particulares deshabitadas o de uso temporal, cifra que equivale al 9.2% del total del parque habitacional de la entidad. Si bien la Ciudad de México presenta uno de los porcentajes más bajos de vivienda deshabitada a nivel nacional, casi 280,000 unidades sin uso permanente en una ciudad con grave déficit habitacional constituyen un potencial desaprovechado que



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



esta Ley busca movilizar. Esta situación contrasta de manera dramática con la crisis de acceso a la vivienda que afecta, de manera particularmente aguda, a la población joven.

La problemática del inmueble ocioso no es exclusiva de la Ciudad de México. Metrópolis como Barcelona, Ámsterdam, Berlín y varias ciudades de los Estados Unidos de América han enfrentado fenómenos similares, y han desarrollado marcos normativos que, a través de incentivos y mecanismos de facilitación administrativa, han logrado movilizar el parque inmobiliario privado subutilizado hacia usos habitacionales. Estos antecedentes internacionales ofrecen lecciones valiosas sobre la factibilidad y efectividad de instrumentos similares al que se propone en la presente iniciativa.

En el contexto local, la Constitución Política de la Ciudad de México y la Ley de Vivienda del Distrito Federal establecen la responsabilidad del Estado de garantizar el acceso a una vivienda digna y decorosa. Sin embargo, los instrumentos que dicha ley contempla se han orientado históricamente hacia la producción nueva de vivienda, sin explorar de manera sistemática el potencial de la reconversión del parque inmobiliario existente pero subutilizado.

El Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y los Programas de Desarrollo Urbano de las Alcaldías reconocen la problemática de los inmuebles subutilizados en diversas alcaldías, particularmente en las demarcaciones centrales como Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez, donde la concentración de inmuebles ociosos convive con una demanda habitacional creciente y con los mejores índices de acceso a servicios, transporte y equipamiento urbano de toda la ciudad.

En materia fiscal, el Código Fiscal de la Ciudad de México establece el impuesto predial como principal gravamen sobre los bienes inmuebles. Sin embargo, la estructura actual de este impuesto no contempla mecanismos diferenciados que penalicen efectivamente el abandono ni que premien de manera significativa la



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



puesta en valor habitacional de inmuebles ociosos. Esta omisión normativa constituye una oportunidad para diseñar instrumentos de política fiscal que alineen los incentivos privados con los objetivos públicos de acceso a la vivienda.

Desde la perspectiva del ordenamiento territorial, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, así como los planes parciales de desarrollo urbano, regulan los usos de suelo permitidos en cada zona de la ciudad. Los procedimientos actuales de cambio de uso de suelo, si bien necesarios para garantizar la coherencia del ordenamiento urbano, implican procesos administrativos extensos que pueden tomar entre uno y tres años, constituyendo un desincentivo objetivo para propietarios dispuestos a reconvertir sus inmuebles en vivienda.

En el ámbito social, las encuestas de condición juvenil en la Ciudad de México revelan que más del 60% de los jóvenes de entre 18 y 29 años reside aún en el hogar familiar, no por elección sino por incapacidad económica de acceder a una vivienda independiente. El precio promedio de renta de un departamento de un dormitorio en alcaldías céntricas supera los ocho mil pesos mensuales, cifra que representa entre el 50% y el 80% del ingreso promedio de un trabajador joven en la ciudad.

Ante este panorama, la presente iniciativa propone un marco normativo que articula tres elementos que, de manera aislada, han demostrado ser insuficientes: los incentivos fiscales para propietarios, la simplificación administrativa para la reconversión de uso de suelo, y el subsidio parcial al arrendamiento para jóvenes. La combinación de estos tres instrumentos, coordinados bajo una misma ley y un mismo órgano de implementación, constituye una respuesta integral y políticamente viable al problema del acceso habitacional juvenil en la Ciudad de México.

El artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que toda persona tiene derecho a una vivienda digna y decorosa. Por su parte, la Constitución Política de la Ciudad de México eleva el estándar de protección al



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



reconocer en su artículo 9° el derecho a la ciudad, que comprende explícitamente el acceso a vivienda adecuada, asequible y segura. Este mandato constitucional local no ha encontrado, hasta la fecha, un instrumento legal específico que movilice el parque inmobiliario privado ocioso hacia el cumplimiento de dicho derecho.

La iniciativa que se presenta se enmarca directamente en el cumplimiento de estos mandatos constitucionales, **no mediante la restricción del derecho de propiedad**, sino a través de la generación de incentivos que alinean el interés privado de los propietarios de inmuebles ociosos con el interés público de ampliar la oferta habitacional asequible. Este enfoque voluntario y basado en incentivos es, además, el más respetuoso del orden constitucional en materia de propiedad privada.

Resulta inaceptable desde cualquier perspectiva de política pública que una ciudad que enfrenta un déficit habitacional estructural mantenga, al mismo tiempo, cientos de miles de inmuebles sin uso. Esta paradoja tiene causas múltiples: propietarios que mantienen expectativas especulativas sobre el valor de sus propiedades, herederos que no han resuelto situaciones jurídicas sobre inmuebles recibidos, empresas que poseen activos inmobiliarios sin planes de utilización, y particulares que simplemente no tienen los recursos o el conocimiento para rehabilitar inmuebles deteriorados.

La presente ley reconoce que ninguna de estas causas se resuelve mediante la coacción o la expropiación, instrumentos que generan conflicto jurídico prolongado y desincentivan la inversión privada en el largo plazo. En cambio, propone un conjunto de mecanismos que hacen económicamente atractiva la decisión de reconvertir un inmueble ocioso en vivienda para jóvenes, transformando lo que hoy es una carga (un inmueble que genera predial sin producir ingreso) en una fuente de rentabilidad razonable y socialmente responsable.

La teoría económica y la experiencia comparada demuestran que los mecanismos de incentivo positivo producen resultados más duraderos y menos conflictivos que



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



las medidas coercitivas. Ciudades como Ámsterdam, con su programa de mediación de vivienda vacía; Barcelona, con su plan de movilización de pisos vacíos; y diversas ciudades norteamericanas, con sus programas de *tax abatement* para reconversión habitacional, han logrado incorporar decenas de miles de unidades al mercado de arrendamiento asequible sin recurrir a la expropiación.

Los tres incentivos centrales que propone esta ley son: **primero**, una reducción del impuesto predial de hasta el cien por ciento durante los primeros cinco años de operación del inmueble reconvertido en vivienda para jóvenes; **segundo**, un procedimiento preferente de cambio de uso de suelo con plazo máximo de noventa días hábiles, frente a los procedimientos ordinarios que pueden extenderse por años; y **tercero**, un subsidio parcial al costo de la obra de reconversión de hasta el treinta por ciento del presupuesto de rehabilitación, con un tope por inmueble definido anualmente en el Presupuesto de Egresos.

La elección de los jóvenes de entre 18 y 29 años como sujetos prioritarios de esta ley no es arbitraria. Esta franja de edad concentra los mayores índices de exclusión del mercado habitacional formal, coincide con la etapa de mayor productividad potencial de las personas *-que se ve truncada por la imposibilidad de independizarse y de establecer proyectos de vida autónomos-*, y representa el segmento poblacional con mayor capacidad de dinamizar económicamente los barrios donde se instala.

Asimismo, la concentración de jóvenes en barrios centrales bien conectados y con acceso a servicios urbanos de calidad reduce la dependencia del automóvil particular, contribuye a la revitalización del espacio público y comercial, y tiene efectos positivos documentados sobre la seguridad y la cohesión social de los vecindarios. La presente ley, por tanto, no solo atiende un problema habitacional sino que genera externalidades urbanas positivas de amplio espectro.

El más generoso de los incentivos fiscales resulta inoperante si el propietario debe esperar tres años para obtener un cambio de uso de suelo. Por ello, esta ley



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

establece como elemento central e irrenunciable el procedimiento administrativo preferente, con plazos máximos obligatorios y con la presunción de aprobación cuando la autoridad no resuelva dentro del término legal. Este mecanismo de silencio positivo acotado a los supuestos que establece la ley es jurídicamente sólido, pues opera solo dentro del programa delimitado por esta legislación, y no como regla general del ordenamiento administrativo local.

La Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana contará con los criterios técnicos y los recursos humanos necesarios para atender estos procedimientos en los plazos establecidos, lo cual requerirá de una adecuación operativa que la propia ley ordena en sus artículos transitorios.

Una ley que renuncia a ingresos fiscales vía reducción del predial y que otorga subsidios a la rehabilitación requiere de un análisis cuidadoso de su impacto en las finanzas públicas de la capital. Sin embargo, es importante considerar que el predial al que se renuncia es, en la mayoría de los casos, un predial que hoy no se cobra de manera efectiva sobre inmuebles en condición de abandono, deterioro o conflicto jurídico. La renuncia fiscal es, en consecuencia, más contable que real en una proporción significativa de los casos.

Por otra parte, los inmuebles reconvertidos y habitados generarán nuevos ingresos para la ciudad: consumo local que produce recaudación de impuesto sobre nómina y sobre la renta de actividades empresariales, mayor actividad en servicios y comercio de proximidad, y reducción de costos asociados al abandono urbano (vandalismo, inseguridad, deterioro de infraestructura). El balance fiscal neto del programa se estima positivo en el mediano plazo, y la ley encomienda a la Secretaría de Administración y Finanzas la elaboración de un informe anual que permita evaluar y ajustar los instrumentos.

La implementación de esta ley requiere la coordinación entre diversas dependencias del gobierno de la Ciudad de México: la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, responsable del





III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

procedimiento preferente de cambio de uso de suelo; la Secretaría de Administración y Finanzas, responsable de los incentivos fiscales; el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), responsable de los subsidios a la rehabilitación; y las dieciséis alcaldías, responsables de la expedición de licencias de construcción y de la verificación de las condiciones de los inmuebles. La ley crea el Comité Interinstitucional de Reconversión de Inmuebles Ociosos como instancia de coordinación y de resolución de controversias entre dependencias.

Esta arquitectura institucional, que evita la creación de un nuevo organismo burocrático mediante la articulación de las dependencias existentes, es consistente con los principios de austeridad y de eficiencia en el gasto público que rigen la administración de la Ciudad de México.

La presente iniciativa es técnicamente viable porque descansa en atribuciones que el Congreso de la Ciudad de México tiene de manera indubitable: legislar en materia fiscal local, en materia de desarrollo urbano y en materia de vivienda, conforme a los artículos 36 y 122 de la Constitución Federal y a la Constitución Política de la Ciudad de México. No requiere reformas al marco federal, **no vulnera el derecho de propiedad privada** y no genera obligaciones de gasto que no puedan ser cubiertas con reasignaciones presupuestales dentro del Presupuesto de Egresos vigente.

Es políticamente viable porque no confronta a los propietarios privados, sino que los convierte en aliados de la política habitacional mediante el reconocimiento de sus intereses legítimos. Es socialmente necesaria porque atiende una de las demandas más sentidas de la población joven de la ciudad, cuyo acceso a una vivienda independiente es condición indispensable para el ejercicio pleno de su autonomía y de su contribución al desarrollo económico y cultural de la Ciudad de México.

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

De acuerdo con la fracción LXIV del artículo 13 de la Ley Orgánica del Congreso de



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

la Ciudad de México, el Congreso tiene competencia para:

*LXIV. Expedir y reformar las leyes aplicables a la Ciudad de México en las materias conferidas al ámbito local, por la Constitución Política, en las que se ejerzan facultades concurrentes, coincidentes o de coordinación con los poderes federales y las que no estén reservadas a la federación, así como las que deriven del cumplimiento de los tratados internacionales en materia de derechos humanos y todas aquellas que sean necesarias a objeto de hacer efectivas las facultades concedidas a las autoridades de la Ciudad, lo anterior de conformidad a lo señalado en la presente ley, su reglamento y las leyes aplicables;*

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

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

#### **V.- Texto normativo propuesto**

Se señala en el rubro del **decreto** del presente documento legislativo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de este H.

Congreso, el siguiente **PROYECTO DE DECRETO**:

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE CREA LA LEY DE RECONVERSIÓN DE INMUEBLES OCIOSOS PARA EL ACCESO HABITACIONAL DE JÓVENES DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, para quedar como sigue:

### **TÍTULO PRIMERO**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



## Artículo 1.

La presente Ley tiene por objeto establecer el marco normativo para la reconversión de inmuebles ociosos ubicados en la Ciudad de México en unidades habitacionales destinadas al arrendamiento de personas jóvenes de entre 18 y 29 años de edad, mediante el otorgamiento de incentivos fiscales, subsidios a la rehabilitación y procedimientos administrativos simplificados para propietarios particulares que voluntariamente se adhieran al Programa de Reconversión de Inmuebles Ociosos.

## Artículo 2.

Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, y son aplicables en todo el territorio de la Ciudad de México. Su aplicación corresponde a las dependencias y entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, y a las dieciséis alcaldías o demarcaciones territoriales, en los términos que esta Ley establece.

## Artículo 3.

Para los efectos de esta Ley se entiende por:

**I. Inmueble ocioso:** toda edificación privada ubicada dentro del territorio de la Ciudad de México que, de manera comprobable, no haya registrado actividad ni ocupación durante un periodo mínimo de veinticuatro meses continuos, acreditado mediante la ausencia de consumo de agua potable ante la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México y de energía eléctrica ante la CFE, así como la inexistencia de licencia de uso activa ante la alcaldía correspondiente.

**II. Propietario participante:** la persona física o moral titular del derecho real de propiedad sobre un inmueble ocioso que se adhiera voluntariamente al Programa.

**III. Arrendatario beneficiario:** toda persona de entre 18 y 29 años de edad, con residencia habitual en la Ciudad de México, cuyo ingreso mensual no exceda de cuatro veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización, y que no sea propietaria de otro inmueble dentro del territorio nacional.

**IV. Reconversión:** las obras de rehabilitación, adecuación, modificación o cambio de uso de suelo que permitan destinar un inmueble ocioso a uso habitacional en los términos de esta Ley.



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

**V. Programa:** el Programa de Reconversión de Inmuebles Ociosos para el Acceso Habitacional de Jóvenes.

**VI. Comité:** el Comité Interinstitucional de Reconversión de Inmuebles Ociosos.

**VII. Secretaría:** la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana,

**VIII. INVI:** el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

**IX. SAF:** la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México.

#### **Artículo 4.**

La interpretación y aplicación de esta Ley se orientará por los principios de:

**I. Voluntariedad:** la adhesión al Programa es libre y no puede ser impuesta a ningún propietario.

**II. Proporcionalidad:** los incentivos guardan relación directa con los compromisos asumidos por los propietarios participantes.

**III. Subsidiariedad:** el gobierno de la Ciudad de México interviene para corregir una falla de mercado sin sustituir la iniciativa privada.

**IV. Interés social:** el acceso a la vivienda de los jóvenes es un fin constitucionalmente protegido.

**V. Transparencia:** toda la información relativa al Programa será pública y accesible.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **DE LOS OBJETIVOS DEL PROGRAMA**

#### **CAPÍTULO I**

### **DEL PROGRAMA DE RECONVERSIÓN**

#### **Artículo 5.**

Se crea el Programa de Reconversión de Inmuebles Ociosos para el Acceso Habitacional de Jóvenes de la Ciudad de México, el cual tendrá los siguientes objetivos:



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

- I. Incorporar al mercado de arrendamiento habitacional un mínimo de tres mil unidades adicionales durante los primeros cinco años de vigencia de esta Ley, con prioridad en las alcaldías centrales.
- II. Reducir el precio promedio de arrendamiento de las unidades incorporadas al Programa en al menos un treinta por ciento respecto al precio de mercado en la zona de ubicación del inmueble.
- III. Promover la rehabilitación del parque inmobiliario subutilizado, contribuyendo a la mejora del espacio urbano y a la reducción de riesgos asociados al abandono.
- IV. Generar ingresos regulares para propietarios de inmuebles que actualmente no producen ninguna rentabilidad.

## CAPÍTULO II

### DEL REGISTRO Y LA ADHESIÓN VOLUNTARIA

#### **Artículo 6.**

La Secretaría integrará y mantendrá actualizado el Registro de Inmuebles Ociosos de la Ciudad de México, que será de acceso público. El registro incluirá la ubicación, superficie, estado de conservación y situación jurídica de cada inmueble identificado como ocioso. Las autoridades de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México y las alcaldías estarán obligadas a proporcionar a la Secretaría, la información necesaria para la integración y actualización del registro, en los términos que establezca el Reglamento de esta Ley. Los propietarios que identifiquen su propio inmueble en el registro podrán solicitar su exclusión, siempre que acrediten documentalmente que el inmueble se encuentra en uso o en proceso de obra debidamente autorizada.

#### **Artículo 7.**

Para adherirse al Programa, el propietario de un inmueble ocioso deberá presentar ante la Secretaría una solicitud de adhesión que contenga:

- I. Identificación oficial del propietario o representante legal;



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

- II. Acreditar la titularidad del inmueble mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México;
- III. Plano de localización y memoria descriptiva del inmueble;
- IV. Anteproyecto de obras de reconversión elaborado por un Director Responsable de Obra;
- V. Presupuesto estimado de obras de reconversión; y
- VI. Declaratoria expresa de compromiso de destinar las unidades habitacionales resultantes al arrendamiento de jóvenes beneficiarios en los términos de esta Ley, por un periodo mínimo de cinco años.

La Secretaría resolverá sobre la procedencia de la solicitud de adhesión en un plazo no mayor a veinte días hábiles.

#### **Artículo 8.**

Una vez aprobada la solicitud, el propietario participante y la Secretaría suscribirán un Contrato de Adhesión al Programa en el que se establecerán:

- I. Las características del inmueble a reconvertir y el número de unidades habitacionales a generar;
- II. Los incentivos fiscales y subsidios a que tendrá derecho el propietario participante;
- III. Las obligaciones del propietario respecto del precio máximo de arrendamiento, las condiciones de habitabilidad de las unidades y la selección de arrendatarios beneficiarios.
- IV. Los mecanismos de verificación del cumplimiento de las obligaciones;
- V. Las causales y consecuencias de la rescisión anticipada del contrato. El Contrato de Adhesión será inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México como carga temporal, oponible a terceros durante su vigencia.

### **TÍTULO TERCERO**

#### **DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



## **CAPÍTULO PRIMERO**

### **DEL CAMBIO DE USO DE SUELO**

#### **Artículo 9.**

Los propietarios participantes que requieran cambio de uso de suelo para llevar a cabo la reconversión de su inmueble tendrán derecho a un procedimiento administrativo preferente, que se regirá por las siguientes reglas:

I. La solicitud se presentará ante la Secretaría de forma simultánea a la solicitud de adhesión al Programa, o en cualquier momento posterior durante la vigencia del Contrato de Adhesión;

II. La Secretaría emitirá resolución definitiva en un plazo máximo de noventa días hábiles contados desde la recepción de la solicitud completa;

III. La Secretaría podrá requerir información adicional por una sola ocasión, lo cual suspenderá el plazo hasta la presentación de la información solicitada;

IV. El procedimiento preferente es aplicable exclusivamente a inmuebles registrados en el Programa y para los usos habitacionales autorizados por la zonificación secundaria del área de aplicación; y

V. Quedan excluidos del procedimiento preferente los inmuebles ubicados en Zonas de Conservación Patrimonial, Suelo de Conservación o áreas de riesgo alto conforme a la zonificación vigente.

En ningún caso podrá autorizarse un uso de suelo contrario a los instrumentos de planeación urbana vigentes, incluyendo el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y los programas de desarrollo urbano de las alcaldías correspondientes

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DE LAS ALCALDÍAS**

#### **Artículo 10.**

Las alcaldías correspondientes tramitarán las licencias de construcción y autorizaciones de obra relacionadas con proyectos de reconversión inscritos en el Programa en un plazo máximo de treinta días hábiles, a través de una ventanilla



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

única de atención preferente. Los derechos vinculados a dichas licencias se reducirán en un cincuenta por ciento respecto de las tarifas ordinarias establecidas en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

#### **Artículo 11.**

Concluidas las obras de reconversión, el propietario participante solicitará a la Secretaría o a la alcaldía correspondiente el dictamen de habitabilidad, el cual deberá ser expedido en un plazo máximo de quince días hábiles. Dicho dictamen condicionará el inicio del arrendamiento y la activación de los incentivos fiscales.

### **TÍTULO CUARTO DE LOS INCENTIVOS FISCALES CAPÍTULO ÚNICO DE LOS INCENTIVOS FISCALES**

#### **Artículo 12.**

Los propietarios participantes gozarán de los siguientes beneficios en materia de impuesto predial, condicionados a la vigencia del Contrato de Adhesión y al cumplimiento de sus obligaciones:

- I. Reducción del cien por ciento del impuesto predial durante los primeros tres años contados a partir de la expedición del dictamen de habitabilidad;
- II. Reducción del cincuenta por ciento del impuesto predial durante los dos años siguientes; y
- III. Reducción del veinticinco por ciento del impuesto predial durante el sexto al décimo año de vigencia del Programa, en caso de que el propietario renueve voluntariamente el Contrato de Adhesión.

Las reducciones se aplicarán de manera automática por la SAF, a partir de la notificación que le remita la Secretaría una vez suscrito el Contrato de Adhesión y expedido el dictamen de habitabilidad.

#### **Artículo 13.**



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Los apoyos en materia de derechos se otorgarán conforme a la legislación fiscal aplicable los lineamientos que para tales efectos, emita la Secretaría de Administración y Finanzas.

#### **Artículo 14.**

En caso de rescisión del Contrato de Adhesión por incumplimiento imputable al propietario participante, la SAF procederá a calcular y exigir el pago de las diferencias del impuesto predial no pagado durante el periodo de vigencia del contrato, más la actualización y recargos correspondientes conforme al Código Fiscal de la Ciudad de México. La rescisión del contrato no generará consecuencias fiscales cuando sea por causas no imputables al propietario participante, previa resolución del Comité.

### **TÍTULO QUINTO**

#### **DEL SUBSIDIO A LA REHABILITACIÓN**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **DE LOS SUBSIDIOS**

#### **Artículo 15.**

El INVI administrará un fondo de subsidios para apoyar las obras de reconversión de inmuebles ociosos en los términos de esta Ley. El subsidio cubrirá hasta el treinta por ciento del costo total de las obras de reconversión, con un monto máximo por inmueble que será actualizado anualmente mediante las Reglas de Operación del Programa, conforme a los recursos aprobados en el Presupuesto de Egresos de la Ciudad de México. El subsidio se entregará en dos ministraciones: el cuarenta por ciento al inicio de las obras, previa presentación del contrato con el constructor, y el sesenta por ciento restante al obtenerse el dictamen de habitabilidad.

#### **Artículo 16.**

Para ser elegible al subsidio a que se refiere el artículo anterior, el propietario participante deberá acreditar ante el INVI:

I. La vigencia del Contrato de Adhesión al Programa;



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

- II. La obtención de las licencias de construcción y demás autorizaciones requeridas;
- III. La solvencia del contratista o empresa constructora, mediante la presentación de su registro de contratistas ante las autoridades correspondientes; y
- IV. No contar con adeudos fiscales exigibles ante la SAF. El INVI resolverá sobre la procedencia del subsidio en un plazo máximo de quince días hábiles a partir de la presentación de la solicitud completa.

## TÍTULO SEXTO

### DEL ARRENDAMIENTO PARA JÓVENES

#### CAPÍTULO ÚNICO

#### DEL ARRENDAMIENTO

#### **Artículo 17.**

Las unidades habitacionales generadas mediante reconversión en el marco del Programa se ofrecerán en arrendamiento a un precio que no podrá exceder del setenta por ciento del precio promedio de mercado para unidades comparables en la colonia o área geoestadística básica de ubicación del inmueble, conforme al índice de precios de arrendamiento que publique trimestralmente la Secretaría, elaborado con base en metodologías públicas y verificables, utilizando fuentes oficiales como el INEGI, el Banco de México y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México. El propietario participante podrá incrementar el precio de arrendamiento anualmente en un porcentaje que no exceda al índice de inflación reportado por el Banco de México para el periodo correspondiente.

#### **Artículo 18.**

El propietario participante tendrá libertad de seleccionar a sus arrendatarios entre las personas que reúnan el perfil de arrendatario beneficiario establecido en el artículo 3°, fracción III, de esta Ley. El INVI pondrá a disposición de los propietarios participantes, de manera optativa, una bolsa de demanda habitacional integrada por jóvenes registrados ante el Instituto que cumplan con el perfil de arrendatario beneficiario. El contrato de arrendamiento que suscriban el propietario y el



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

arrendatario beneficiario deberá ajustarse a las disposiciones del Código Civil para la Ciudad de México y a las condiciones establecidas en el Contrato de Adhesión.

## TÍTULO SÉPTIMO

### DEL COMITÉ INTERINSTITUCIONAL DE RECONVERSIÓN

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### DEL COMITÉ Y SUS ATRIBUCIONES

##### **Artículo 19.**

Se crea el Comité Interinstitucional de Reconversión de Inmuebles Ociosos como instancia de coordinación, seguimiento y evaluación del Programa. El Comité estará integrado por:

- I. El titular o representante de la Secretaría, quien lo presidirá;
- II. El titular o representante de la SAF;
- III. El titular o representante del INVI;
- IV. Un representante de cada una de las dieciséis alcaldías;
- V. Un representante del Consejo Económico y Social de la Ciudad de México; y
- VI. Dos representantes de organizaciones de la sociedad civil con experiencia en vivienda y desarrollo urbano, elegidos mediante convocatoria pública. El Comité sesionará de manera ordinaria cada tres meses y de manera extraordinaria cuando la situación lo requiera. Sus resoluciones se adoptarán por mayoría de votos y serán de observancia obligatoria para las dependencias que lo integran.

##### **Artículo 20.**

El Comité tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Aprobar y actualizar las Reglas de Operación del Programa;
- II. Emitir los lineamientos técnicos aplicables al procedimiento preferente de cambio de uso de suelo en el marco del Programa;
- III. Fungir como instancia de coordinación y emitir opiniones no vinculantes para la solución de controversias administrativas que se susciten entre las dependencias



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

participantes en la aplicación de esta Ley, correspondiendo la resolución definitiva a la Secretaría;

IV. Emitir dictamen sobre las solicitudes de rescisión del Contrato de Adhesión, correspondiendo la resolución definitiva a la Secretaría;

V. Evaluar anualmente el cumplimiento de los objetivos del Programa y proponer ajustes; y

VI. Promover la difusión del Programa entre propietarios de inmuebles ociosos y entre la población joven de la ciudad.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **GENERALIDADES**

#### **Artículo 21.**

El Comité remitirá al Congreso de la Ciudad de México, a más tardar el último día del mes de marzo de cada año, un informe anual sobre los resultados del Programa que contendrá:

I. El número de inmuebles incorporados al Programa en el año inmediato anterior;

II. El número de unidades habitacionales generadas y ocupadas;

III. El impacto fiscal estimado de los incentivos otorgados;

IV. El monto de los subsidios ejercidos y el avance físico de las obras;

V. El perfil socioeconómico de los arrendatarios beneficiarios; y

VI. Las recomendaciones del Comité para mejorar el funcionamiento del Programa.

El informe será público y se publicará en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

#### **Artículo 22.**

La Secretaría y las alcaldías realizarán visitas de verificación a los inmuebles inscritos en el Programa para constatar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y de las obligaciones asumidas en el Contrato de Adhesión. Las visitas de verificación se realizarán al menos una vez al año durante la vigencia del Contrato de Adhesión, y en cualquier momento cuando exista denuncia fundada de



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

incumplimiento. Los propietarios participantes estarán obligados a facilitar el acceso a los verificadores y a proporcionar la documentación que les sea requerida.

### **Artículo 23.**

El Contrato de Adhesión podrá ser rescindido por la Secretaría, previo dictamen del Comité, por las siguientes causas:

- I. Destinar las unidades habitacionales a usos distintos al arrendamiento habitacional de jóvenes;
- II. Cobrar un precio de arrendamiento superior al máximo autorizado;
- III. Seleccionar arrendatarios que no cumplan con el perfil de arrendatario beneficiario de manera sistemática;
- IV. Incumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en el dictamen correspondiente;
- V. Proporcionar información falsa o alterada para obtener los beneficios del Programa; y
- VI. Desviar el subsidio de rehabilitación hacia fines distintos a los autorizados.

### **Artículo 24.**

Las conductas señaladas en el artículo anterior darán lugar, además de la rescisión del Contrato de Adhesión y la restitución de los beneficios fiscales indebidamente aprovechados, a las siguientes sanciones administrativas:

- I. Multa de entre cincuenta y quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, según la gravedad de la infracción.
- II. Inhabilitación para participar en el Programa por un periodo de entre uno y cinco años.
- III. En caso de conductas que pudieren constituir delitos, la denuncia correspondiente ante la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México. Las sanciones serán impuestas por la Secretaría mediante resolución debidamente fundada y motivada, y serán recurribles ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

## **TRANSITORIOS**



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

**PRIMERO.-** Remítase a la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.-** El Comité Interinstitucional de Reconversión de Inmuebles Ociosos deberá instalarse y emitir las Reglas de Operación en un plazo no mayor a 180 días naturales contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

**TERCERO.-** La Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, a través de sus dependencias, deberá emitir el Reglamento de esta Ley a más tardar 180 días naturales contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

**CUARTO.-** El Congreso de la Ciudad de México deberá aprobar las reformas y adiciones al Código Fiscal de la Ciudad de México necesarias para incorporar los beneficios fiscales previstos en los artículos 12 y 13 de la presente Ley, en un plazo no mayor a ciento ochenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto. Los beneficios fiscales a que se refieren dichos artículos entrarán en vigor de manera simultánea con las reformas al Código Fiscal correspondientes. En tanto no se realicen dichas reformas, la Secretaría de Administración y Finanzas no podrá aplicar las reducciones y exenciones previstas en esta Ley.

**QUINTO.-** Los beneficios fiscales, subsidios y demás apoyos previstos en la presente Ley estarán sujetos a la disponibilidad presupuestaria aprobada anualmente en el Presupuesto de Egresos de la Ciudad de México. La Secretaría de Administración y Finanzas y el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México deberán prever en sus respectivos anteproyectos de presupuesto los recursos necesarios para la implementación del Programa, a partir del ejercicio fiscal inmediato siguiente a la entrada en vigor de esta Ley.

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



III LEGISLATURA



CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Dado en el Recinto Legislativo, el día 07 de mayo de 2026

# ASM

---

DIP. ANDRÉS SÁNCHEZ MIRANDA


Certificado de firma 04/05/2026 10:31

Documento electrónico	Solicitante del proceso de firma Manifestación unilateral
<b>Identificador:</b> 69F8C9BD0F035C5D2D5D9196 <b>Nombre y extensión:</b> Iniciativa Ley de Reconversión de Inmuebles Ociosos.pdf <b>Descripción:</b> <b>Cantidad de páginas:</b> 3 <b>Estado:</b> Firmado <b>Firmantes:</b> 1 <b>Huella digital del contenido del documento original:</b> c8df851752fbf58408709e96baa6626dc8b77deff997db25d4d79f5540b8a159 <b>Huella digital del contenido del documento firmado:</b> e84f8ebd0cd42b5c3618b7986b55d44bedc6a6a83ff743504b53d42dc491e56e	<b>Nombre:</b> Andrés Sánchez Miranda <b>Compañía:</b> SR LUZ SA DE CV <b>Correo electrónico:</b> andres.sanchez@congresocdmx.gob.mx <b>Teléfono:</b> <b>Dirección IP:</b> 2806:107e:c:eeee:c464:811f:30f8:2323 <b>Fecha y hora de emisión (America/Mexico_City):</b> 04/05/2026 10:30

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151	Información del emisor de la constancia NOM-151
<b>Fecha de emisión:</b> 04/05/2026 16:31:45 UTC (04/05/2026 10:31:45 Hora local de la Ciudad de México) <b>Nombre y extensión:</b> a0ea825d-d940-4eae-ac16-6c0fbf0eaea5.cons <b>Huella digital contenida en la constancia:</b> e84f8ebd0cd42b5c3618b7986b55d44bedc6a6a83ff743504b53d42dc491e56e	<b>Prestador de Servicios de Certificación (PSC):</b> PSC WORLD S.A. DE C.V. <b>Certificado PSC válido desde:</b> 2017-07-19 <b>Certificado PSC válido hasta:</b> 2029-07-19

Firmantes

Firmante 1. Andrés Sánchez Miranda		
Atributos	Firma	Fecha
<b>Tipo de actuación:</b> Por su Propio <b>Derecho</b> <b>Compañía:</b> SR LUZ SA DE CV <b>Método de notificación:</b> Correo <b>Correo:</b> andres.sanchez@congresocdmx.gob.mx <b>Teléfono:</b> <b>Emisor de la firma electrónica:</b> Dibujada en dispositivo <b>Plataforma:</b> https://app.con-certeza.mx	<b>ID:</b> 69F8C9E9F299F131A63F2E27 <b>IP:</b> 2806:107e:c:eeee:c464:811f:30f8:2323 <div style="text-align: center;"> <p>Firma con iniciales</p>  </div>	<b>Enviado:</b> 04/05/2026 10:31:01 <b>Aceptó Aviso de Privacidad:</b> 04/05/2026 10:31:38 <b>Visto:</b> 04/05/2026 10:31:38 <b>Confirmado:</b> 04/05/2026 10:31:38.551 <b>Firmado:</b> 04/05/2026 10:31:38.552

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/a0ea825d-d940-4eae-ac16-6c0fbf0eaea5>

