



Ciudad de México, a 29 de febrero del 2024

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA

DEL H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, II LEGISLATURA

P R E S E N T E

El suscrito, Diputado Fausto Manuel Zamorano Esparza, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado D, inciso a); 30 numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4 fracción XXI, 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; así como los artículos 2 fracción XXI, 5 fracción I, 95 fracción II, 96 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de esta asamblea, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL NUMERAL 5 A LA FRACCIÓN E DEL ARTÍCULO 9 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA APOYOS HABITACIONALES PARA JÓVENES**, al tenor del siguiente:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En la Ciudad de México, los jóvenes se encuentran inmersos en una problemática crítica relacionada con la vivienda, marcada por la insuficiencia de salarios que les impide afrontar los costos de alquiler y, en mayor medida, adquisición de una residencia propia. Esta situación engendra una crisis de vivienda, socavando el ejercicio de su derecho a una vivienda digna, asequible y accesible.

Los salarios precarios que caracterizan a este grupo demográfico generan una disparidad considerable entre los ingresos y los costos inmobiliarios en la metrópoli. La incapacidad para sufragar las rentas mensuales y la imposibilidad de acumular recursos para la compra de una vivienda perpetúan una situación de vulnerabilidad habitacional.

De acuerdo con datos difundidos por Propiedades.com, una de las entidades de México en las que resulta más caro rentar una casa o departamento es la Ciudad de México, con un precio promedio mensual de renta de 52 mil 777 pesos para casa y de 32 mil 4 pesos para un departamento.¹

Por su parte, datos de BBVA Research revelan que los jóvenes, en la capital del país, ganan un salario promedio de \$9,329 mensuales.²

Un estudio de El Financiero reveló recientemente que la alcaldía Cuauhtémoc de la Ciudad de México concluyó el año 2023 como la localidad con el costo más elevado para alquilar viviendas o departamentos. Según datos de Inmuebles24, el precio promedio de alquiler en esta demarcación fue de 22,911 pesos mensuales, representando un aumento del 36% en comparación con los 16,828 pesos de 2022. La Cuauhtémoc se posicionó como la alcaldía más onerosa para el arrendamiento de propiedades, seguida de la Miguel Hidalgo, donde el costo mensual de alquiler en diciembre del año pasado alcanzó los 21,326 pesos, un incremento del 16% en

¹ Redacción, (2023). ¿Buscas dónde vivir? Estos son los estados de México con las rentas más caras. El Financiero. <https://www.elfinanciero.com.mx/mis-finanzas/2023/09/10/estos-son-los-estados-de-mexico-con-las-rentas-mas-caras/?outputType=amp>.

² Expansión Digital, (2013). ¿CUÁNTO SE GANA TRABAJANDO EN LA CDMX? Expansión. https://expansion.mx/economia/2023/09/19/cuanto-se-gana-en-la-cdmx-sueldo-promedio?_amp=true.

relación con los 18,379 pesos de 2022.³

Inmuebles24 señaló también que, de acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Ocupación (ENOE), el salario promedio de técnicos y profesionistas en el tercer trimestre de 2022 rondaba los 6,064 pesos, mientras que en el mismo periodo de 2023 ascendió a 7,048 pesos en promedio.⁴

El encarecimiento de colonias populares como la Roma, Condesa, Polanco y Escandón ha llevado a muchos inquilinos a trasladarse a las periferias de la capital, como la zona conurbada de Atizapán de Zaragoza, Tlalnepantla de Baz o Cuautitlán Izcalli en el Estado de México, donde aún es posible encontrar alquileres promedio más bajos.⁵

Otras alcaldías que experimentaron aumentos en los precios de alquiler fueron Benito Juárez, con un aumento anual del 16.5% a 16,439 pesos en el costo de alquiler, y Cuajimalpa, con un costo mensual de arrendamiento de 15,641 pesos, un incremento del 12.4% respecto al año anterior. Estas áreas son altamente demandadas por su proximidad a oficinas, centros de trabajo y entretenimiento, así como su popularidad entre la población extranjera. En contraste, las alcaldías más asequibles para alquilar, según el sitio, son Iztapalapa, Gustavo A. Madero, y los municipios de Cuautitlán y Tlalnepantla, con alquileres que oscilan entre 8,735 y 9,808 pesos mensuales.⁶

³ Navarrete, F. (2024). Efectos de la gentrificación en CDMX: Rentas suben 36% en la Cuauhtémoc de Sandra Cuevas. El Financiero. <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/2024/02/01/efectos-de-la-gentrificacion-en-cdmx-rentas-suben-36-en-la-cuauhtemoc-de-sandra-cuevas/?outputType=amp>.

⁴ Ibidem.

⁵ Ibidem.

⁶ Ibidem.

El acceso a vivienda adecuada y asequible, consagrado como un derecho humano a nivel internacional, enfrenta un desafío significativo en contraposición a la realidad actual. Este desajuste se atribuye principalmente a dos procesos independientes que, sin embargo, convergen para generar una creciente inaccesibilidad habitacional.

En el transcurso de los últimos 16 años, se ha observado un aumento del 42% en términos reales en los precios de las viviendas, superando la tasa de inflación. Este fenómeno contribuye de manera directa al encarecimiento del mercado inmobiliario, creando barreras sustanciales para aquellos que buscan adquirir una vivienda.⁷

Paralelamente, se destaca una disminución del 21% en las remuneraciones salariales promedio en el mismo periodo. Esta contracción salarial complica aún más la capacidad adquisitiva de la población, exacerbando la brecha entre los ingresos y los costos habitacionales. En otras palabras, la vivienda promedio en México ahora es 98 % más cara, respecto de los salarios promedio, comparado con 2005.⁸

Esta disparidad entre el aumento de precios de la vivienda y la reducción de los ingresos salariales presenta un desequilibrio estructural que afecta directamente la materialización del derecho humano a una vivienda digna y accesible, especialmente para los jóvenes.

⁷ Jaramillo, M. (2022). La inalcanzable vivienda: ¿las nuevas generaciones no tienen vivienda porque no quieren? Nexos. <https://labrujula.nexos.com.mx/la-inalcanzable-vivienda-las-nuevas-generaciones-no-tienen-vivienda-porque-no-quieren/>.

⁸ Ibidem.

Por otro lado, la financiarización y especulación de precios en el mercado inmobiliario contribuyen significativamente a agravar la crisis habitacional. La financiarización implica la creciente influencia de actores financieros en el sector de la vivienda, convirtiendo propiedades en activos financieros negociables. Este fenómeno puede conducir a la desconexión entre el valor real de las propiedades y su precio de mercado, generando burbujas inmobiliarias.⁹

La especulación de precios, por otro lado, implica la compra y venta de propiedades con la expectativa de obtener beneficios rápidos debido al aumento futuro de su valor. Este comportamiento puede desencadenar aumentos desproporcionados en los precios de la vivienda, alejándolos de su valor intrínseco y creando una situación en la que la propiedad se percibe más como una inversión que como un hogar.¹⁰

Ambos procesos contribuyen a la inaccesibilidad de la vivienda para la población, ya que los precios elevados dificultan la compra y el alquiler. Esto afecta especialmente a aquellos con ingresos limitados como los jóvenes, perpetuando la crisis habitacional al negarles el acceso a una vivienda adecuada. Además, la financiarización puede aumentar la fragilidad del mercado inmobiliario, ya que las fluctuaciones financieras pueden tener repercusiones directas en la estabilidad de los precios de la vivienda.¹¹

En conjunto, la financiarización y especulación de precios no solo distorsionan el propósito original de la vivienda como un espacio habitable, sino que también contribuyen a la agudización de la crisis al crear condiciones que privilegian la

⁹ Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re) producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), 1-18.

¹⁰ Ibidem.

¹¹ Ibidem.

inversión sobre las necesidades de vivienda de la población.

Retomando el estudio de El Financiero, se estima que 20 mil familias son expulsadas de la CDMX por falta de vivienda asequible, según cifras del Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT). Estas familias se encuentran en los cinco deciles más bajos, es decir, tienen ingresos inferiores a los 15 mil pesos mensuales en promedio, por lo que se ven obligadas a establecerse en municipios conurbados y trasladarse hasta más de cinco horas para llegar a sus trabajos o escuelas; o bien, mudarse a otro estado.¹²

En la Ciudad de México, la creciente problemática del encarecimiento en la renta y adquisición de viviendas se atribuye también a la gentrificación, un fenómeno que está afectando significativamente a los habitantes.

La gentrificación es un proceso urbano que implica la transformación de un área, generalmente en zonas urbanas deterioradas o históricamente marginadas, mediante la llegada de nuevos residentes de mayores ingresos. Este fenómeno conlleva a menudo a la renovación y embellecimiento de la infraestructura y viviendas, así como al aumento de los precios de la vivienda y servicios.¹³

Sin embargo, la gentrificación puede tener impactos sociales y económicos significativos. Aunque puede resultar en la mejora de la calidad de vida y la estética de una zona, también puede desplazar a los residentes de bajos ingresos que ya vivían allí, ya sea debido al aumento de los costos de vivienda o a la pérdida de su

¹² Op. Cit. Navarrete, F. (2024).

¹³ Delgadillo, V., Díaz, I., & Salinas, L. (2015). Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. *Ciudad de México: Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México*.

comunidad y cultura local.¹⁴

El proceso de gentrificación suele ser impulsado por inversiones en la revitalización urbana, el interés de nuevos residentes en áreas previamente desatendidas y el aumento en la demanda de propiedades. Este fenómeno ha sido objeto de debate, ya que mientras algunos ven los beneficios de la revitalización, otros critican sus impactos negativos, como la pérdida de diversidad social y cultural, así como la exclusión de los residentes originales.

La tendencia de los inmuebles a ser compartidos entre varias personas para mitigar costos, refleja la presión financiera que enfrentan los jóvenes en medio de este proceso. La gentrificación, al impulsar un aumento en los precios de la vivienda, ha llevado a los residentes, especialmente a los jóvenes, a buscar estrategias colaborativas, como la cohabitación, como respuesta a la falta de accesibilidad a una vivienda propia. Este enfoque, aunque proporciona cierto alivio financiero, aún se enfrenta a limitaciones, ya que muchos encuentran que incluso compartiendo gastos, los costos siguen siendo elevados para rentar.¹⁵

La proliferación de lugares de cohabitación entre jóvenes subraya la necesidad de alternativas para aquellos que buscan independencia y proximidad a sus lugares de trabajo. Sin embargo, este fenómeno también pone de manifiesto los desafíos que enfrenta la juventud para acceder a viviendas asequibles en un entorno urbano afectado por procesos de gentrificación. La situación evidencia la urgencia de políticas habitacionales que aborden la disparidad económica y busquen soluciones sostenibles para garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a viviendas

¹⁴ Ibidem.

¹⁵ NNMas, (2024). Gentrificación en CDMX Lleva a Jóvenes a Compartir Vivienda. <https://www.nmas.com.mx/nacional/gentrificacion-en-cdmx-lleva-a-jovenes-a-compartir-vivienda/>.

dignas y asequibles en la Ciudad de México.¹⁶

Por lo anterior, la presente iniciativa plantea proporcionar apoyos para jóvenes a fin de cubrir sus gastos de renta. Aunque sabemos que esta propuesta no aborda de manera integral la crisis estructural de vivienda, sin duda representa un paso positivo al disminuir la carga financiera sobre este grupo altamente vulnerable. Si bien es cierto que la iniciativa no resuelve los problemas fundamentales del mercado inmobiliario, sí ofrece un alivio concreto a los jóvenes que enfrentan dificultades para acceder a viviendas dignas.

Al mitigar parte de la carga económica asociada con la renta, esta propuesta permite que los jóvenes cuenten con una opción más realista para asegurar un lugar donde vivir. Dada la vulnerabilidad de este grupo demográfico, caracterizado por salarios precarios y barreras económicas, la medida contribuye a mejorar sus condiciones de vida inmediatas, al menos en el ámbito de la vivienda.

Aunque se reconoce que esta no es una solución definitiva a la crisis estructural de vivienda, proporciona un respiro económico que puede marcar la diferencia para los jóvenes que, de lo contrario, enfrentarían dificultades aún mayores en el acceso a una vivienda. La atención continua a la cuestión estructural y la implementación de medidas adicionales serán esenciales para abordar de manera más completa los desafíos sistémicos en el ámbito habitacional.

Abordar esta problemática requerirá intervenciones sistémicas que promuevan la equidad y la sostenibilidad, garantizando que el derecho a una vivienda adecuada

¹⁶ Ibidem.

no sea solo un principio enunciado, sino una realidad alcanzable para todos.

El derecho fundamental a una vivienda adecuada se ve amenazado, privando a los jóvenes de condiciones de vida dignas y estables. Las políticas públicas deben abordar esta crisis, considerando medidas que garanticen la accesibilidad económica a la vivienda y promoviendo una remuneración equitativa para los jóvenes trabajadores. La resolución de este desafío no solo mejorará las condiciones de vida de la juventud, sino que también contribuirá al desarrollo sostenible y equitativo de la Ciudad de México.

FUNDAMENTO LEGAL Y CONSTITUCIONAL

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala en su artículo 4to que “toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”.

Por su parte el artículo 9 de la Constitución Política de la Ciudad de México dice: “toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades”.

La garantía del derecho a la vivienda en ambos ordenamientos refleja el reconocimiento de la importancia fundamental de este aspecto en la vida de los ciudadanos. Este derecho asegura un espacio físico donde residir, e implica la búsqueda de condiciones de habitabilidad dignas y la posibilidad de acceder a una vivienda de manera justa y asequible.

El reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda destaca la responsabilidad del Estado para crear y mantener políticas que promuevan el acceso equitativo a la vivienda. Esto incluye la implementación de medidas para prevenir la discriminación en el acceso a la vivienda y para abordar las disparidades económicas que afectan la capacidad de las personas para asegurar un lugar donde vivir.

Además, la inclusión de este derecho en la Constitución establece una base legal para que los ciudadanos exijan la protección y promoción de sus derechos habitacionales. Esto impulsa y fortalece la posición de los ciudadanos para abogar por condiciones de vida dignas.

Por otro lado, la inclusión del derecho a la vivienda en tratados internacionales, como la Declaración Universal de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, subraya la importancia global otorgada a este derecho fundamental.

En la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, el artículo 25 reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluyendo específicamente el derecho a una vivienda adecuada. Esta disposición establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida que asegure la salud y el bienestar, y la vivienda es un componente esencial de este derecho.

El artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, profundiza en este reconocimiento. Afirma que los Estados Partes en el pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida

adecuado para sí y su familia, incluida la alimentación, el vestido y la vivienda adecuada. Este pacto refleja el compromiso internacional de garantizar que todas las personas tengan acceso a condiciones de vida dignas, incluyendo una vivienda adecuada.

Estos tratados internacionales establecen una base jurídica sólida para la promoción y protección del derecho a la vivienda a nivel global. Su reconocimiento destaca la responsabilidad de los Estados de implementar medidas efectivas para garantizar que la vivienda sea asequible, accesible y adecuada para todos, contribuyendo así al desarrollo sostenible y al respeto de los derechos humanos en todo el mundo.

En la Ciudad de México, la protección jurídica del derecho a la vivienda para los jóvenes es crucial, considerando los desafíos que enfrenta este grupo demográfico, como salarios precarios y costos inmobiliarios en constante aumento. El Estado tiene la responsabilidad de garantizar este derecho, no solo en términos de acceso físico a un espacio habitable, sino también en condiciones que aseguren una vivienda digna y asequible.

La juventud a menudo enfrenta barreras económicas que limitan su capacidad para acceder a una vivienda adecuada. El Estado debe intervenir para mitigar estas disparidades y garantizar que los jóvenes tengan oportunidades equitativas de disfrutar de un nivel de vida adecuado, incluyendo el acceso a una vivienda digna.

La presente propuesta, aunque no resuelve la crisis estructural de vivienda, representa un paso positivo en la dirección correcta. Al proporcionar respaldo financiero, el Estado aligera la carga económica sobre los jóvenes, permitiéndoles

acceder a viviendas de manera más asequible. Esto contribuye a materializar el derecho a la vivienda al abordar directamente uno de los obstáculos clave: la capacidad financiera limitada de la juventud.

En resumen, esta iniciativa contribuye a la protección efectiva del derecho a la vivienda de los jóvenes en la Ciudad de México. Al reconocer y abordar las barreras económicas que enfrentan, el Estado demuestra su compromiso con la equidad y el bienestar de la juventud, estableciendo un precedente importante para la creación de políticas de vivienda, inclusivas y sostenibles.

Por lo antes expuesto, en el siguiente cuadro comparativo se expone la reforma propuesta:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto Vigente	Texto Propuesto
Artículo 9. ... A. a D. ... E. Derecho a la vivienda 1. a 4. ... 5. No tiene correlativo	Artículo 9. ... A. a D. ... E. Derecho a la vivienda 1. a 4. ... 5. En la Ciudad de México los jóvenes de 22 a 33 años tendrán derecho a recibir un apoyo mensual para solventar sus gastos relacionados con el pago de arrendamiento de inmuebles para

	<p>uso habitacional.</p> <p>Cada ejercicio fiscal la Secretaría de Administración y Finanzas remitirá una partida presupuestal que apruebe el Congreso de la Ciudad de México, a la Secretaría de Inclusión y Bienestar Social a fin de que ésta coordine y ejecute la entrega de dicho apoyo.</p> <p>La Secretaria emitirá los lineamientos necesarios para asegurar que los beneficiarios hagan efectivo este derecho.</p>
--	--

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de este H. Congreso de la Ciudad de México, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL NUMERAL 5 A LA FRACCIÓN E DEL ARTÍCULO 9 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, para quedar de la siguiente manera:

Único. Se adiciona el numeral 5 a la fracción E del artículo 9 de la Constitución Política de la Ciudad de México.

DECRETO

Artículo 9. ...

A. a D. ...

E. Derecho a la vivienda

1. a 4. ...

5. En la Ciudad de México los jóvenes de 22 a 33 años tendrán derecho a recibir un apoyo mensual para solventar sus gastos relacionados con el pago de arrendamiento de inmuebles para uso habitacional.

Cada ejercicio fiscal la Secretaría de Administración y Finanzas remitirá **launa** partida presupuestal que apruebe el Congreso de la Ciudad de México, a la Secretaría de Inclusión y Bienestar Social a fin de que ésta coordine y ejecute la entrega de dicho apoyo.

La Secretaria emitirá los lineamientos necesarios para asegurar que los beneficiarios hagan efectivo este derecho.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Remítase a la persona titular de la Jefatura de Gobierno para su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.



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

TERCERO. El Congreso de la Ciudad de México en un plazo de 180 días naturales a la entrada en vigor del presente decreto, emitirá las modificaciones que deban realizarse a los ordenamientos legales, para hacer efectivo este derecho.

Presentado ante el Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, Recinto Legislativo de Donceles, Ciudad de México, a 29 de febrero del 2024.





SUSCRIBE

Fausto Zamorano Esparza

DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA

Título	INICIATIVA APOYO VIVIENDA JÓVEN
Nombre de archivo	INICIATIVA APOYO VIVIENDA JOVENES.pdf
Identificación del documento	41baee1ce1984ca06af761bd7dee2a495e173323
Formato de fecha del registro de auditoría	DD / MM / YYYY
Estado	● Firmado

Historial del documento

 ENVIADO	29 / 02 / 2024 18:17:56 UTC	Enviado para su firma a Gral. Fausto Manuel Zamorano Esparza (manuel.zamorano@congresocdmx.gob.mx) por mber06@hotmail.com IP: 189.201.4.93
 VISUALIZADO	29 / 02 / 2024 18:29:12 UTC	Visualizado por Gral. Fausto Manuel Zamorano Esparza (manuel.zamorano@congresocdmx.gob.mx) IP: 200.68.187.183
 FIRMADO	29 / 02 / 2024 18:29:26 UTC	Firmado por Gral. Fausto Manuel Zamorano Esparza (manuel.zamorano@congresocdmx.gob.mx) IP: 200.68.187.183
 COMPLETADO	29 / 02 / 2024 18:29:26 UTC	El documento se ha completado.