



CDMX: ¿rentas congeladas?; golpe a inversión privada



Por **Marco A. Mares**

Jueves 01 de Agosto de 2024 - 23:59

Viene un fuerte golpe a la inversión privada, en la ciudad de México.

Va directo en contra de quienes tienen bienes inmuebles en renta.

El gobierno capitalino, envió una iniciativa de ley para regular el alquiler de las viviendas en la capital de México.

Prevé que las rentas de departamentos o casas habitación, no podrán exceder el monto anual de la inflación.

El argumento es “frenar el incremento desmedido en el costo de las rentas y proteger a las familias más pobres”.

Y presuntamente, busca también combatir la gentrificación en la Ciudad de México. Intentará abatir el fenómeno con el que los nómadas digitales –es decir, los extranjeros que vienen a vivir a México–, han desplazado a cientos de colonos originarios de su lugar de origen, al pagar rentas más elevadas.

La iniciativa también propone promover la edificación de viviendas de interés social. Así como la creación de un padrón de contratos entre arrendatarios y arrendadores. El gobierno de la Ciudad tiene la intención, de acuerdo con sus propias palabras: “poner orden a los precios de las rentas en la capital del país, que se han disparado en los últimos años”.

Además de “impulsar la vivienda de renta barata mediante esquemas y programas” enfocados en la población de más bajos ingresos. La iniciativa ya fue enviada al Congreso de la Ciudad de México, en donde será discutida y –seguramente– aprobada en las siguientes semanas.



El jefe del gobierno capitalino, Martí Batres, presentó los lineamientos de la iniciativa durante la conferencia mañanera y el presidente Andrés Manuel López Obrador le dió su visto bueno.

La iniciativa de ley propone modificar el Código Civil de la capital del país, para que el incremento de la renta nunca sea mayor a la inflación reportada por el Banco de México (Banxico) en el año anterior.

Y dispone crear un registro digital de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Los contratos tendrán que darse de alta en un plazo no mayor a 30 días después de haber sido firmados para dar certeza jurídica a propietarios y arrendatarios.

El gobierno capitalino pretende también modificar la Ley de Vivienda de la Ciudad de México, para permitir "la producción de vivienda destinada al arrendamiento asequible".

Igualmente, dentro del proyecto, se pretende facultar al gobierno de la ciudad de México, a través de la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano (Seduvi) y al Instituto de Vivienda (Invi), para impulsar la vivienda de renta barata "mediante esquemas y programas" enfocados en la población de más bajos ingresos.

Martí Batres remarcó que la iniciativa de ley pretende poner orden a los precios de las rentas en la capital del país, que se han disparado en los últimos años.

El presidente lopezobrador dijo que se avecinan buenos tiempos para la vivienda social en el país, con las reformas al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) que se discutirán en el Congreso de la Unión y el proyecto de Claudia Sheinbaum Pardo, virtual presidenta electa de México, para construir un millón de casas destinadas a trabajadores.



La “iniciativa Martí” para regular el alquiler de las viviendas en la Ciudad de México, representa un salto al siglo pasado.

A aquél momento, cuando en la década de los 40s, el entonces Presidente de la República, Manuel Ávila Camacho promulgó una ley con la que congeló las rentas en la ciudad, para proteger la economía de las familias ante de la inflación que azotaba al país en ese tiempo.

Transcurrieron muchos años, con el régimen de “rentas congeladas” y lo que en un principio pareció positivo por el beneficio para las familias que se buscó proteger, con el tiempo se convirtió en un fenómeno nocivo para la ciudad y las familias.

Los inmuebles dejaron de tener mantenimiento y se convirtieron en inmuebles ruinosos y riesgosos.

En el terremoto de 1985 la mayoría de las casas habitación que se derrumbaron, fueron de aquellas que estuvieron con rentas congeladas.

El deterioro físico del Centro Histórico fue notable, tanto como su despoblamiento. Las rentas congeladas se convirtieron en un círculo vicioso.

Los dueños dejaron de invertir en el mantenimiento, los inquilinos, al no ser su propiedad, tampoco invertían en el mantenimiento, el marco legal impedía a los propietarios desalojar a los arrendadores y, en consecuencia, no podían vender. La experiencia fue desastrosa para la ciudad, para los propietarios y para los inquilinos.

La diferencia del contexto de hoy al de los años 40s, en que en aquél entonces se registraba un estado de Guerra.



PERIÓDICO	PÁGINA	FECHA	SECCIÓN
 EL ECONOMISTA	22	02/08/2024	OPINIÓN

Hay que recordar que tuvo que pasar medio siglo para que finalmente se derogara la ley de las rentas congeladas. Veremos si al final se aprueba ésta iniciativa, que desde todos los ángulos, va en contra de la propiedad privada y las fuerzas de la oferta y la demanda en el mercado.

Al mismo tiempo que se busca beneficiar a las familias más pobres, se pasa a perjudicar a quienes se esfuerzan e invierten en bienes inmuebles para legítimamente obtener una ganancia en función de la libre operación del mercado.

Al tiempo.

marcomaresg@gmail.com