



PESOS Y CONTRAPESOS



BANDO 1 (2/5)

POR ARTURO DAMM ARNAL

De no creerse las propuestas del Gobierno de la Ciudad de México, contenidas en el Bando 1, a favor del control gubernamental de rentas, algo éticamente injusto (viola derechos), y económicamente ineficaz (genera escasez), como lo expliqué en el anterior *Pesos y Contrapesos*.

Lo primero que pretende el Gobierno de la Ciudad de México es estabilizar las rentas, para lo cual propone (imponiéndolo por la fuerza), que las mismas no aumenten más que la inflación del año anterior, de tal manera que, a lo más a lo que podrán aspirar los arrendadores (caseros), será a recuperar el poder adquisitivo de su dinero, pero no a obtener una mayor ganancia (lo cual, dicho sea de paso, no tiene nada de malo), lo cual puede desincentivar, en el corto plazo, el mantener en buen estado los inmuebles alquilados y, en el largo, la construcción de nueva vivienda para alquilar.

En segundo lugar pretende la creación del Índice de Precios de Alquiler Razonables, que se calculará a partir de varia-

bles como el valor catastral del inmueble, su ubicación y sus características, con la intención de frenar abusos en el mercado inmobiliario y promover rentas justas en las colonias en las cuales la demanda sea mayor que la oferta, por lo que se ejercen presiones alcistas sobre las rentas.

Una manera de entender lo anterior (¿será la correcta?), es la siguiente: partiendo del Índice de Precios de Alquiler Razonables el gobierno establecerá las rentas a las que los caseros se verán obligados a ofrecer vivienda para alquilar y, a partir de allí, no las podrán aumentar más que la inflación del año anterior.

En tercer lugar pretende enviar, para su aprobación en el Congreso de la Unión, la Ley de Rentas Justas, Razonables y Asequibles, que tendrá como fin regular las rentas (imponer rentas máximas), equilibrar derechos y obligaciones entre arrendadores (caseros) y arrendatarios (inquilinos), y prevenir la gentrificación, no en su primer momento: el de la mejorar de zonas urbanas, sino en el segundo: el de la sustitución de personas de menor poder adquisitivo por personas de mayor poder adquisitivo, segundo momento que es el que se critica (véase: <https://www.razon.com.mx/opinion/2025/07/14/gentrificacion-12/>), considerándose injusto.

Vale la pena detenemos en los tres adjetivos usados para el sustantivo renta: justa, razonable, asequible. ¿Qué es una renta justa, razonable y asequible?

La renta es un precio, precio que es una razón de cambio: tanto de X por tanto de Y, por lo que resulta incorrecto hablar del precio justo, en general o de la renta justa, en particular. Lo explico.

Lo único que debe calificarse de justo o injusto, siendo justo lo que respeta los derechos de los demás e injusto lo que los viola, es la conducta humana, y los precios no son conducta humana, sino razones de cambio, efectos de la conducta humana, del acuerdo entre oferentes y el demandantes, que hacen posible una conducta humana, el intercambio entre compradores y vendedores, de la misma manera que una pluma es producto de la conducta humana (alguien la produjo), y hace posible una conducta humana (escribir), pero no es conducta humana, por lo que no tiene sentido calificarla de justa o injusta, como tampoco lo tiene calificar de justos o injustos a los precios, en general, y a las rentas, en particular.

Continuará.

arturodammm57@gmail.com / @ArturoDammArnal