

## Desigualdad y educación

**Pablo Trejo Pérez**

Pablo Trejo Pérez@hotmail.com



### La Ley de Rentas y el equilibrio

**L**a crisis de vivienda en la Ciudad de México es innegable. Millones de personas gastan entre 40 y 60 por ciento de sus ingresos en renta, cifra que supera ampliamente los estándares internacionales que recomiendan un máximo de 30 por ciento. **Familias completas comparten departamentos precarios, jóvenes profesionales postergan proyectos de vida, y trabajadores esenciales son expulsados hacia la periferia.** Esta situación no es responsabilidad exclusiva de los propietarios, pero tampoco puede ignorarse.

**El derecho a una vivienda digna está reconocido en nuestra Constitución.** El Congreso tiene la responsabilidad de legislar para que este derecho sea realidad, no una promesa incumplida. **Una reforma que establezca límites razonables a los aumentos de renta, que prohíba desalojos abusivos y que garantice certeza a los inquilinos es legítima y necesaria.**

Pero aquí reside la complejidad del asunto: **el derecho a la vivienda no puede realizarse negando el derecho a la propiedad privada.** Los propietarios -muchos de ellos personas de clase media, jubilados, pequeños inversionistas, o familias que heredaron inmuebles- también tienen derechos que merecen protección constitucional.

**Un edificio rentado no es un lujo; para muchos es su patrimonio, su pensión, su red de seguridad económica en la vejez.** Expropiar sistemáticamente a los propietarios mediante regulaciones que congelen rentas muy por debajo de la inflación o que impidan acceso a sus propias propiedades genera dos problemas simultáneamente: **empuja a muchos pequeños propietarios hacia la pobreza y desincentiva la construcción de nuevo inventario habitacional, lo que paradójicamente agrava la crisis de vivienda.**

La reforma de rentas justas y asequibles que discute el Congreso de la Ciudad de México representa una oportunidad histórica para atender estos problemas. Sin embargo, esta reforma no debe ser un acto de justicia unilateral, sino un ejercicio cuidadoso de equilibrio entre derechos que merecen igual protección constitucional.

Por lo tanto, **creemos que el Congreso de la Ciudad de México debe actuar como guardián de dos derechos fundamentales, no de uno.** Una verdadera reforma de justicia habitacional debe contener cuando menos los siguientes elementos:

**1. Limitar aumentos de renta a tasas que consideren inflación y mercado,** sin congelar precios de manera irreal que dispare el valor de venta de las propiedades.

**2. Proteger contra desalojos abusivos** mediante procedimientos claros, pero respetar el derecho de propiedad cuando existen causas justificadas.

**3. Incentivar la oferta habitacional** mediante políticas fiscales y constructivas que hagan atractivo invertir en vivienda en renta.

**4. Crear fondos de subsidio** que ayuden a inquilinos de bajos ingresos sin trasladar el costo únicamente a propietarios individuales, sino al presupuesto público.

**5. Regular sin criminalizar a los pequeños propietarios,** reconociendo que no todos son especuladores inmobiliarios.

**El Congreso de la Ciudad de México tiene la responsabilidad de vigilar ambos derechos con igual rigor.** Una reforma que sea justiciera con los inquilinos, pero que simultáneamente respete el patrimonio de los propietarios es más difícil de redactar, pero es la única que logrará estabilidad a largo plazo. **La historia demuestra que controles de renta mal diseñados generan escasez habita-**



***cional, deterioro de edificios, reducción de inversión, y paradójicamente, mayor pobreza. Nueva York, Berlín y otras ciudades han aprendido esta lección a un alto costo social.***

*La ciudad no necesita una reforma que haga justicia a costa de la injusticia. Necesita una que entienda que los derechos humanos no compiten entre sí: se pueden proteger ambos si tenemos la madurez legislativa para hacerlo.*

***El secreto está en el equilibrio.***

