



LEGISLATURA
DE MICHOACÁN
El poder de la inclusión

DIP. JULIETA GARCÍA ZEPEDA
DIP. ANABET FRANCO CARRIZALES
DIP. MARGARITA LÓPEZ PÉREZ
DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ

**DIPUTADA JULIETA GARCÍA ZEPEDA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL HONORABLE
CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO.
PRESENTE.**

JULIETA GARCÍA ZEPEDA, ANABET FRANCO CARRIZALES, MARGARITA LÓPEZ PÉREZ y JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ, Diputados integrantes de la Septuagésima Quinta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán, así como integrantes de los grupos parlamentarios de los partidos MORENA, y Verde Ecologista de México, y de conformidad con lo establecido en los artículos 36, fracción II; 37 y 44, fracción I y XXX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; 8, fracción II; 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo; sometemos a consideración de este Honorable Congreso la presente **iniciativa con proyecto de Decreto que adiciona el artículo 63 Bis a la Ley de Protección Civil del Estado de Michoacán de Ocampo**, en base a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta iniciativa con proyecto de decreto pretende modificar adiciona el artículo 63 Bis a la Ley de Protección Civil del Estado de Michoacán de Ocampo, con la finalidad de adecuar nuestra legislación a la realidad social actual, a fin de dar protección a los usuarios de las distintas modalidades y alojamientos a corto plazo que hoy en



día están en acelerado y creciente uso, mediante las nuevas plataformas digitales de arrendamiento a corto plazo, en especial a aquellas ubicadas en emplazamientos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio de nuestro Estado.

En el año 2014 que se expidió la vigente Ley de Protección Civil del Estado de Michoacán de Ocampo, no estaba en uso la modalidad de arrendamiento a corto plazo mediante aplicaciones y plataformas digitales, aún menos las dificultades y enormes retos que al día de hoy esta práctica mercantil ocasiona al sector hotelero e inmobiliario del Estado, especialmente a aquellas sujetas al régimen de propiedad en condominio.

Una buena manera de comenzar el análisis de este trabajo legislativo sería preguntarnos sin ánimo de complicarnos la existencia, sino solo con finalidades meramente prácticas, desde la perspectiva de protección civil, los inmuebles utilizados para alojamiento temporal como Air B&B, ¿son hoteles, son casas residenciales o realmente son algo totalmente distinto?

Es de suma importancia señalar que en México existen mas de 95 mil alojamientos, el cuál en diversos medios se ha señalado a nuestro país como punto clave para el éxito de Air B&B, con una derrama económica de mas de 94 millones de pesos según un estudio realizado por Oxford Economics, no es la excepción en lo absoluto lo que contribuye nuestro estado de Michoacán, el cual por sus pueblos mágicos y miles de atracciones turísticas se vuelven de suma importancia para el alojamiento de nuestros turistas.

Al entrar a un análisis más profundo, la clasificación se hace más complicada cuando revisamos los servicios de hospedaje temporal que ofertan las aplicaciones digitales y encontramos que rentan casas habitacionales completas, departamentos en complejos sujetos al régimen de propiedad en condominio, bungalows de playa,



cabañas en las montañas, casas del árbol, habitaciones privadas y compartidas dentro de una casa, propiedades campestres, lofts, ryokans (habitación tradicional japonesa), campers, castillos y prácticamente cualquier inmueble capaz de albergar personas, pareciera que entre más singular, mejor. Así como también diferentes artistas que son anfitriones de esta tan conocida aplicación, que se vuelven lugares emblemáticos y de suma importancia, a su vez estos inmuebles no solo son de alojamiento, si no que también se han vuelto parte de películas, series y a su vez videos musicales.

Ante semejante reto, diversas autoridades han tratado vanamente de recurrir a distintos estándares y códigos de clasificación de inmuebles, como por ejemplo en algunas ciudades de Estados Unidos de Norteamérica han usado el **Código Internacional de Construcción (IBC)**, por ejemplo, denomina las ocupaciones residenciales “transitorias” a los lugares en los que los ocupantes no permanecen más de 30 días. Esta amplia definición pareciera encajar en los alquileres de Airbnb y de propiedades similares. Pero como también incluye a hoteles y pensiones como ejemplos, no resulta exacta, por otra parte, otras autoridades han usado el **Código Internacional Residencial (CIR)** que se aplica a viviendas unifamiliares y bifamiliares. Esto significa, al igual que los hoteles, que se les requiere que cuenten con rociadores contra incendio y que cumplan otros requisitos de seguridad humana de accesibilidad y egreso.

Bueno, la verdad de las cosas es que independientemente de que podamos o no clasificar estas propiedades cómodamente en alguna categoría o no, lo único cierto es que dichas propiedades no deben estar exentas de cumplir con las regulaciones de protección Civil en el Estado.

Por otra parte, es prudente analizar si es necesario regular esta actividad mercantil en materia de protección civil, o basta confiar en las medidas en la materia que a



iniciativa propia han adoptado algunas plataformas como Air B&B, que hasta otorgan una “*Constancia sobre buenas prácticas de Protección Civil*”, en las cuales puede obtener el propietario arrendador acceso a un total de 6 cursos de protección Civil, que ofrece en línea la plataforma en alianza con Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México (SGIRPC), donde comparte Materiales didácticos y guías para un hogar seguro. Pero no creemos que esas medidas sean ni remotamente suficientes, más bien parece un recurso de mercadotecnia que un verdadero propósito de protección civil, ya que no constituyen un conjunto de reglas obligatorias para poder acceder a la afiliación a dicha plataforma, sino que más bien para los propietarios arrendadores tienen el carácter de un amable consejo.

Para ilustrarnos en cifras, en Latinoamérica, (Air B&B) en promedio, tuvo en 2018 más de 157,000 huéspedes que utilizaron la plataforma por noche. La plataforma está presente en 140 ciudades latinoamericanas con más de 1,000 alojamientos disponibles. Entre las ciudades de la subregión que estuvieron entre las que recibieron a más de un millón de huéspedes en 2018 están Ciudad de México y La Habana, Cuba.

Ahondando en números, según [airbnb.com](https://www.airbnb.com), en cualquier noche dada, **2 millones** de personas duermen en propiedades rentadas a través de este servicio en unas 65,000 ciudades en todo el mundo. Existen más de 4 millones de listas activas en 191 países.

De las cifras arriba señaladas, resulta más que claro, que no se trata de una remota posibilidad, ni de preguntarse si sucederá o no, sino más bien hay que preguntarse **cuando y donde sucederá, el elemento matemático de las probabilidades, lamentablemente no da margen alentador.**



Como ejemplo de lo anterior, el pasado 18 de Marzo, en la ciudad de Guanajuato Capital, un inmueble fue arrendado mediante una aplicación de arrendamiento a corto plazo mediante la aplicación digital Air B&B, sin embargo, una fuerte explosión se suscito en el inmueble dejando como resultando tres personas muertas.

El día del siniestro, ocasionado por acumulación de gas, se encontraban en el inmueble cuatro jóvenes estudiantes de la Universidad de La Salle Bajío, quienes resultaron lesionados por quemaduras.

Es importante señalar que según una encuesta realizada por la empresa multinacional de investigación de mercados y consultaría Ipsos Group S.A., nueve de cada 10 encuestados estaría dispuesto a cancelar un viaje si considera que su hospedaje es inseguro. Para 83% es extremadamente relevante contar con medidas de seguridad en los lugares en los que se hospedan, en específico contar con botiquín de primeros auxilios (83%), extinguidores (75%), alarma contra robos (73%) y que el alojamiento ofrezca un seguro (71%).

Morelia, por su parte, también tiene su buena dosis de riesgo, para muestra, al poniente de Morelia, muy cerca de la principal avenida Madero y la avenida Escuadrón 201 (antes conocida como Avenida decima), existe un edificio de departamentos, el cual a la fecha se explota mercantilmente en su totalidad a través de esta modalidad de arrendamiento temporal mediante una conocida plataforma digital, así las cosas, los propietarios de dicho inmueble, de la noche a la mañana ya cuentan prácticamente con un hotel y se han saltado todas las disposiciones en materia de Protección Civil Municipales, Estatales, Nacionales e Internacionales, de manera que no cuentan con detectores de monóxido de carbono, extintores, rociadores anti incendios, salidas de emergencia y mucho menos con un programa interno de protección civil; ni que decir de múltiples espacios de alojamiento en el centro de la ciudad que se ofrecen en antiguos edificios que datan de la época



colonial, que no permiten, ni por la naturaleza de su construcción como por diversas disposiciones en materia de protección y conservación de bienes inmuebles con valor histórico, la instalación de detectores de humo, de monóxido de carbono, rociadores anti incendios, salidas de emergencia y menos aún el referido programa interno de protección civil.

Caso similar sufren aquellos desarrollos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio, en los cuales uno o varios inmuebles son arrendados a corto plazo mediante este sistema de negocio disruptivo, poniendo así en riesgo a todo el condominio, ya que como vimos líneas arriba el lamentable caso real suscitado en nuestro país, estos espacios habitacionales se encuentran aun mas expuestos, debido a la alta rotación de ocupantes y alto consumo de energía eléctrica, consumo de gas L.P., hasta cuatro veces más consumo de agua y una enorme diferencia en generación de residuos y aguas grises, que en conjunto representan un alto riesgo de accidente o siniestro como pudimos constatar. Precisamente es aquí donde se enfoca el objetivo de análisis de la presente iniciativa, ya que es absolutamente necesario que los inmuebles pasen por todas las disposiciones en materia de protección civil, especialmente en el ya multi referido programa interno de protección civil, Es por ello que resulta sumamente importante que en la Ley de Protección Civil del Estado de Michoacán de Ocampo, queden debidamente señalados los inmuebles a los que nos hemos venido haciendo referencia, es decir, cualquier inmueble explotado mercantilmente a través de este sistema de arrendamiento a corto plazo, sea cual sea su tipo o naturaleza, logrando así, la obligatoriedad para estos inmuebles de apegarse a las normas de protección civil del Estado en beneficio del sector turístico y logrando además con lo anterior, poner un piso mas parejo para los industriales hoteleros del Estado que se encuentran en franca desventaja frente a este reciente sistema mercantil disruptivo;



De aprobarse la presente iniciativa, se garantizarían condiciones de seguridad para los usuarios del sector turístico de este sistema de arrendamiento a corto plazo, a través del cumplimiento de las disposiciones de protección civil de nuestro Estado, de manera especial a aquellos inmuebles ubicados en asentamientos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio en el Estado.

Por las razones expuestas, en nuestro carácter de Diputados integrantes de la Septuagésima Quinta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán, así como integrantes de los grupos parlamentarios de los partidos MORENA, y Verde Ecologista de México, en ejercicio de la facultad que nos confieren los artículos 36, fracción II; 37 y 44, fracción I y XXX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, sometemos a consideración de ese Honorable Congreso, el siguiente Proyecto de:

DECRETO:

ÚNICO. Se adiciona el artículo 63 Bis a la Ley de Protección Civil del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 63 Bis. Los establecimientos de hospedaje e inmuebles que originalmente tienen otro destino, pero son usados para alojamiento a corto plazo, mediante plataformas digitales o cualquier otro sistema, especialmente aquellos ubicados en unidades habitacionales sujetas al régimen de propiedad en condominio, están obligados a elaborar e implementar un Programa Interno de Protección Civil que pondrán a disposición de sus clientes en todo momento.



LEGISLATURA
DE MICHOACÁN
El poder de la inclusión

DIP. JULIETA GARCÍA ZEPEDA
DIP. ANABET FRANCO CARRIZALES
DIP. MARGARITA LÓPEZ PÉREZ
DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

SEGUNDO. Los gobiernos municipales y estatal, deberán efectuar una campaña para que se implementen los Programas Internos de Protección Civil que regula este decreto.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo de Morelia, Michoacán, a 10 del mes de febrero del año 2023

A T E N T A M E N T E

DIP. JULIETA GARCÍA ZEPEDA

DIP. ANABET FRANCO CARRIZALES

DIP. MARGARITA LÓPEZ PÉREZ

**DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN
VÉLEZ**