



DIPUTADO JUAN CARLOS
BARRAGÁN
VÉLEZ
LXXVI LEGISLATURA

**DIPUTADO JUAN ANTONIO MAGAÑA DE LA MORA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
MICHOACÁN DE OCAMPO.
P R E S E N T E. –**

JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ, Diputado integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán, así como integrante del grupo parlamentario del partido MORENA, 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; someto a consideración de este Honorable Congreso la presente ***iniciativa con iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 1560 del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo; y se reforman los artículo 4 y 14 de la Ley Inquilinaria del Estado de Michoacán***, en base a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Según estadísticas del CONEVAL, el derecho a la vivienda digna implica que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a una vivienda de calidad, bien ubicada, con servicios básicos, con seguridad en su tenencia y que como asentamiento, atienda estándares éticos de calidad. En México, hay un rezago



habitacional del 45% y se identifican desigualdades claras en cuanto a la disponibilidad de equipamiento, infraestructura básica y acceso a servicios.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 4° que *“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa”*. Por su parte, la Ley de Vivienda establece la definición en su artículo 2, señala lo siguiente *“Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.”* Es por ello que el Estado tiene la obligación de respetar, proteger y desarrollar acciones que permitan a las personas disponer de una vivienda adecuada, su adquisición no debe ser excesiva de tal manera que las personas puedan acceder a un lugar donde vivir sin comprometer la satisfacción de otras necesidades.

La ONU establece que la vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. La vivienda adecuada debe proveer más que cuatro paredes y un techo. Se deben cumplir una serie de condiciones particulares antes de considerarse como “Vivienda adecuada”. Para que se considere una vivienda adecuada, establece la ONU 7 elementos los cuales se tienen que cumplir para que realmente se considere una vida adecuada.



DIPUTADO JUAN CARLOS
BARRAGÁN
VÉLEZ
LXXVI LEGISLATURA



En todo el país existe una gran preocupación respecto a que los últimos años han aumentado los costos de las rentas en nuestro Estado, así como en otros más.

Los especialistas refieren que comúnmente la renta anual aumenta un máximo de 10% sobre el monto vigente, y por lo general se basan en el índice de inflación anual para definir el aumento; aunque esto debe estipularse previamente en el contrato y debe ser de mutuo acuerdo. Explican que el porcentaje del aumento se debe decidir dependiendo de variables como la zona, el tamaño del inmueble, los servicios que ofrece, la inversión en reparaciones, el mercado, así como la oferta y la demanda. Por ejemplo, si durante el año que pasó el aumento de la inflación fue de 3%, se puede definir en el contrato de arrendamiento que al final del plazo establecido, de solicitarse prórroga en el mismo, el aumento fluctuará entre 3, 5 y 10%, aunque también puede ser superior. Depende del dueño si al final lo quiere aplicar o no, sin embargo, como Estado debemos poner topes ante esta situación.

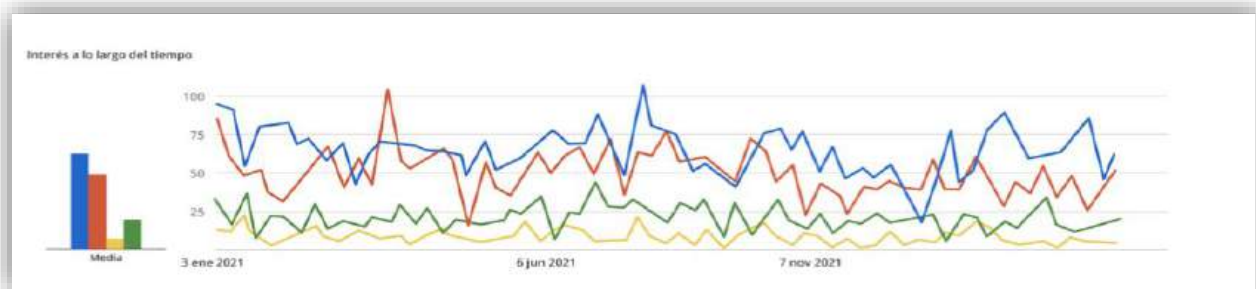


DIPUTADO JUAN CARLOS
BARRAGÁN
VÉLEZ
LXXVI LEGISLATURA

Las rentas aumentaron entre el 2013 y 2019 hasta ocho veces más que el salario mínimo, produciendo fenómenos socioeconómicos como el incremento del porcentaje de los ingresos que los hogares destinan al pago del arrendamiento, y el desplazamiento de miles de personas que han tenido que salir de sus lugares tradicionales de vida hacia zonas cada vez más lejanas de la ciudad central. Este proceso ha afectado gravemente a las personas más pobres. Es imperativo que la autoridad pública actúe frente a un fenómeno que afecta la calidad de vida de las personas cuyas únicas opciones de vivienda se encuentran cada vez más lejos de sus centros de trabajo. Frente a esta problemática se tienen que tomar medidas muy diversas, entre ellas, es muy importante aumentar el ritmo de producción de vivienda asequible y erradicar la corrupción inmobiliaria, la cual provoca que aumenten los costos del suelo, de la vivienda, de su construcción y de su renta. Además, genera afectaciones sociales, territoriales y de servicios.

En ese sentido, también es fundamental definir un nuevo parámetro máximo de aumento en los costos del arrendamiento, el cual no debe estar por encima de la inflación. Así se dará un paso hacia un proceso de estabilización en un mercado que se ha visto alterado en detrimento de las personas de menores ingresos.

El INEGI señala que a nivel nacional el 16.4% de las viviendas son arrendadas, según estadísticas establecen que Michoacán se encuentra en segundo lugar en casas en renta, así como la evolución que han tenido las mismas.





En México, existen diversas formas para acceder a los derechos. En algunos casos de forma gratuita, como la educación y la salud; en otros casos de forma subsidiada, como el agua y el transporte público. Pero, cuando se trata de acceder al derecho a la vivienda, se hace mediante el mercado en la mayoría de los casos.

En 2017 en el territorio michoacano existían poco más de un millón 190 mil viviendas y que el déficit asciende a 130 mil, la realidad se figura como complicada, pero mediante la coordinación de los tres niveles de gobierno, se buscó impulsar la construcción de vivienda vertical, así como ocupar terrenos en desuso para erigir vivienda social y de esta manera romper con la dinámica de ciudades dormitorio que se ha ido incrementando en la entidad. Otro mecanismo que se está implementando es la vivienda en renta, pues esta es una tendencia inmobiliaria que cada vez cobra más fuerza en todo el territorio nacional, sobre todo en las urbes mexicanas que tienen una población joven como es el caso de Morelia y otras de las principales ciudades del estado. Al respecto, LAMUDI ha informado que a nivel estatal, el precio de las casas en renta en Michoacán durante el 2016 fue de poco más de 15 mil pesos, mientras que rentar un departamento significó una inversión mensual de casi 7 mil pesos.

El portal inmobiliario detalla que fue la ciudad capital, Morelia, la que registró las casas en renta con precios más elevados, pues ahí el precio promedio superó la cantidad de 16 mil 400 pesos, en contraste con el segundo municipio más poblado, Uruapan que este 2016 cotizó sus casas en 10 mil pesos mensuales promedio.

En consecuencia, ha crecido el número de personas que viven cada vez más lejos de sus centros de trabajo y tienen que destinar un porcentaje mayor de su salario y de sus ingresos a pagar la renta. De ahí que, se puede determinar que el aumento en el costo de las rentas en Michoacán se ha dado de una forma constante y desproporcionada, lo que ha ocasionado una



DIPUTADO JUAN CARLOS
BARRAGÁN
VÉLEZ
LXXVI LEGISLATURA

afectación grave en la economía y calidad de vida de las personas, especialmente de aquellas con menores ingresos y condiciones de desventaja social.

En este caso, si se toma en cuenta el porcentaje del índice inflacionario y el crecimiento de los salarios, en los últimos lustros el incremento en el precio de las rentas que permite actualmente la ley es desmedido; razón por la cual, resulta necesario modificar la ley de la materia, a fin de establecer una regulación justa que limite el porcentaje de incremento de la renta, para lo cual, proponemos en esta iniciativa que dicho aumento no pueda exceder de lo que corresponda a la inflación reportada en el año anterior. De igual manera, no contar con un registro de contratos de arrendamiento genera falta de certeza jurídica para las partes en estos contratos. En este sentido, proponemos establecer en la legislación la conformación de un registro digital de contratos de arrendamiento a cargo del Gobierno de la Ciudad.

Por otra parte, resulta importante tomar en cuenta un aspecto adicional que puede contribuir a enfrentar los factores negativos en este tema, que es el "arrendamiento social como herramienta de bienestar", tal como se menciona en la exposición de motivos de la iniciativa presentada por el Ejecutivo Federal al Congreso de la Unión, en materia de creación de un sistema de vivienda para todas las personas trabajadoras, la cual ya fue aprobada. En este sentido, además de la construcción de vivienda de interés social y popular en conjunto, también es importante construir vivienda pública para renta a bajo costo.

Es que por las razones expuestas en mi carácter de Diputado integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán e integrante del grupo parlamentario de MORENA, en ejercicio de las facultades que me 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, someto a consideración de este Honorable Congreso, el siguiente proyecto de:



DECRETO:

PRIMERO. Se reforma el artículo 1560 del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 1560. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada, ***cuyo incremento nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual, siendo nula toda cláusula o pacto que señale un incremento contrario a éste.***

SEGUNDO. Se reforman los artículos 4 y 14 de la Ley Inquilinaria del Estado de Michoacán, para quedar como sigue:

Artículo 4o.- El monto de la renta mensual, al inicio del contrato, será estipulado libremente por los contratantes. La renta sólo podrá incrementarse anualmente, salvo convenio en contrario, pero ***el incremento de la renta nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual, siendo nula toda cláusula o pacto que señale un incremento contrario a éste.***

Artículo 14. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación será de ***cinco*** años forzosos para el arrendador, ***puediendo el arrendatario dar por terminado el contrato de manera anticipada sin causa alguna, y el caso del arrendador, sólo podrá darlo por terminado cuando cometa el arrendatario alguna*** infracción a lo convenido o a sus obligaciones de ley, en cuyo caso el arrendador tendrá el derecho de rescindir el contrato. En estos casos las partes podrán darlo por terminado previo aviso que hagan a la contraparte, con dos meses de anticipación, e interviniendo dos testigos, un fedatario público o mediante diligencias de jurisdicción voluntaria.



DIPUTADO JUAN CARLOS
BARRAGÁN
VÉLEZ
LXXVI LEGISLATURA

...

TRANSITORIOS

Único. 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.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo de Morelia, Michoacán, a 07 del mes de noviembre del año 2024.

A T E N T A M E N T E

DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ

LA PRESENTE HOJA CON FIRMA CORRESPONDE A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 1560 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO; Y SE REFORMAN LOS ARTÍCULO 4 Y 14 DE LA LEY INQUILINARIA DEL ESTADO DE MICHOACÁN, DE FECHA 07 DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2024, PRESENTADA POR EL DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ.

JCBV/amhm/mcb*