

MESA DIRECTIVA

Dip. Julieta García Zepeda

Presidencia

Dip. Eréndira Isauro Hernández

Vicepresidencia

Dip. Daniela de los Santos Torres

Primera Secretaría

Dip. Liz Alejandra Hernández Morales

Segunda Secretaría

Dip. Ana Belinda Hurtado Marín

Tercera Secretaría

JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

Dip. Anabet Franco Carrizales

Presidencia

Dip. J. Jesús Hernández Peña

Integrante

Dip. Mónica Lariza Pérez Campos

Integrante

Dip. J. Reyes Galindo Pedraza

Integrante

Dip. Marco Polo Aguirre Chávez

Integrante

Dip. Julieta Hortencia Gallardo Mora

Integrante

Dip. Margarita López Pérez

Integrante

Dip. Luz María García García

Integrante

Dip. Julieta García Zepeda

Integrante

SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

Lic. Raymundo Arreola Ortega

Secretario de Servicios Parlamentarios

Lic. Adela Paulina Bucio Mendoza

Directora General de Servicios de

Apoyo Parlamentario

Lic. Salvador García Palafox

Coordinador de Biblioteca, Archivo

y Asuntos Editoriales

Lic. David Esaú Rodríguez García

Jefe del Departamento de Asuntos Editoriales

La GACETA PARLAMENTARIA es una publicación elaborada por el DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EDITORIALES. *Corrector de Estilo: Juan Manuel Ferreyra Cerriteno. Formación, Reporte y Captura de Sesiones: Gerardo García López, Juan Arturo Martínez Ávila, María del Socorro Barrera Franco, Mario Eduardo Izquierdo Hernández, Marisol Viveros Avalos, Melissa Eugenia Pérez Carmona, Mónica Ivonne Sánchez Domínguez, Moisés Cruz Fonseca, Nadia Montero García Rojas, Paola Orozco Rubalcava, Perla Villaseñor Cuevas, Víctor Iván Reyes Mota, Itzel Arias Martínez, Alejandro Solorzano Álvarez.*

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SEPTUAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA

Segundo Año de Ejercicio

Segundo Periodo Ordinario de Sesiones

INICIATIVA CON PROYECTO DE
DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN
ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 27 DE
LA LEY DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD
EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE
MICHOACÁN DE OCAMPO, PRESENTADA
POR LAS DIPUTADAS JULIETA GARCÍA
ZEPEDA, MARGARITA LÓPEZ PÉREZ Y
EL DIPUTADO JUAN CARLOS BARRAGÁN
VÉLEZ, INTEGRANTES DE LOS GRUPOS
PARLAMENTARIOS DE LOS PARTIDOS
MORENA, Y VERDE ECOLOGISTA DE
MÉXICO.

Dip. Julieta García Zepeda,
Presidenta de la Mesa Directiva
del Honorable Congreso del Estado
de Michoacán de Ocampo.
Presente.

Julieta García Zepeda, Margarita López Pérez y Juan Carlos Barragán Vélez, Diputados integrantes de la Septuagésima Quinta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán, y de conformidad con lo establecido en los artículos 36 fracción II, 37 y 44 fracciones 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, presentamos al Pleno de esta Soberanía *Iniciativa con Proyecto de Decreto que adiciona al artículo 27, un párrafo quinto, a la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Michoacán de Ocampo*, de conformidad con la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta Iniciativa con Proyecto de Decreto pretende modificar la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio en su artículo 27, con la finalidad de adecuar nuestra legislación a la realidad social que nos acontece, con el propósito de buscar un punto de equilibrio justo, entre los condóminos que usan regular y cotidianamente su espacio privativo de manera tradicional y aquellos que haciendo uso de las nuevas plataformas de arrendamiento a corto plazo, explotan mercantilmente su propiedad en condominio, ocasionando con tal razón el gasto de una mayor cantidad de recursos y operaciones de mantenimiento al condominio.

En el año 2011 que se promulgó la Ley de Propiedad en Condominio, aún no existía el ecosistema de rentas a corto plazo en nuestro Estado, y menos aún, los retos y dificultades que al día de hoy este fenómeno implica al mercado inmobiliario de nuestra entidad, de manera especial a aquellas sujetas al régimen de propiedad en condominio.

Y es que el uso de nuevas plataformas ha generado problemas entre los condóminos en el Estado, debido a que por la renta de departamentos a través de la plataforma de hospedaje Airbnb y las cuáles tienen que ver, se realiza un uso excesivo de las áreas comunes, en donde al no tener el sentido de pertenencia del inmueble, al no ser propietarios y habitantes permanentes, es que no le dan el mismo cuidado, además, que son aún más utilizadas con fines recreativos.

De ahí que esta propuesta de reforma prevé regular la utilización de estas aplicaciones de hospedaje temporal para resguardar la seguridad de los condóminos, además de permitirles estar informados sobre lo que acontece en su espacio de convivencia.

Esta iniciativa, intenta poner reglas claras en el uso de áreas comunes. Aunque también se contemplan sanciones de hasta 43 mil pesos a dueños de inmuebles que no acaten las reglas de convivencia de sus edificios.

Detalló que las áreas comunes son la entrada al edificio, las escaleras, elevadores, azoteas, salones de esparcimiento, gimnasios, albercas, torres de amenidades, entre otros.

La proliferación de negocios disruptivos ha venido a generar todo un cambio conceptual de negocios, el mercado inmobiliario y hotelero no son la excepción, sin embargo, el denominador común de esta tendencia en la forma de hacer negocios, es que por su naturaleza precisamente disruptiva, es decir, que produce una ruptura en el desarrollo de la actividad del sector hotelero e inmobiliario para propiciar una renovación radical, viene a ocasionar un abrupto cambio de paradigmas en el entendimiento de estos dos mercados, haciendo la adquisición de hospedaje mucho más dinámica, segura y económica, con la principal ventaja de hacerlo mediante una aplicación digital para dispositivos móviles, desde cualquier parte del mundo.

En México y particularmente en la Ciudad de México, el uso de esta modalidad de arrendamiento a corto plazo ha acarreado diversas dificultades y complejidades de convivencia y seguridad en los desarrollos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio, debido a que sin excepción estos complejos habitacionales desde su concepción y diseño, están dirigidos a satisfacer la necesidad de vivienda de la población local.

En virtud de la visión y misión de los fraccionamientos sujetos a régimen de propiedad en condominio, que pretenden dar un hogar a familias que hacen uso de sus áreas privativas por supuesto, pero también con acceso al uso en común de entradas al complejo habitacional, las escaleras, elevadores, azoteas, salones de esparcimiento, gimnasios, albercas, torres de amenidades, etcétera;

Precisamente es ahí donde se centra el objetivo de análisis de la presente iniciativa, ya que mientras una familia que reside de forma permanente en dicho

desarrollo habitacional, hace un uso periódico pero ocasional de las instalaciones de uso común, como por ejemplo la alberca, salones de usos múltiples, áreas infantiles, sin embargo, aquellos que alquilar las viviendas solo por unos días a través de la plataforma Airbnb, realizar uso continuo y permanente de estos espacios, aunado al hecho, de que no les dan el mismo cuidado, de ahí que estos sufren un uso y desgaste acelerado cuando son visitados por los “inquilinos de corto plazo” especialmente cuando tienen un propósito turístico, que los lleva a considerar las instalaciones de uso común, como amenidades similares a las de un hotel, las cuales además, por lo general, utilizan continuamente para justificar el costo de su alquiler, dando como resultado que los costos de mantenimiento en los rubros de limpieza, mantenimiento, renovación de mobiliario, pintura, desinfección de áreas y superficies, jardinería, químicos para el caso de albercas y jacuzzi en su caso, consumo de agua, gas y energía eléctrica por ejemplo.

Todo lo anterior, da como resultado una sensible carga extra al gasto de mantenimiento de dichas áreas e instalaciones de uso común, los cuales se distribuyen de manera equitativa entre los condóminos y es ahí donde de manera injusta los condóminos terminan pagando una cuota de mantenimiento mayor a la que regularmente pagarían si sus servicios e instalaciones no sufrieran un consumo y desgaste mayor al normal, debido al sobre consumo por los usuarios del arrendamiento a corto plazo.

Por ello es necesario, que la asamblea de condóminos tenga la facultad, contemplada desde la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, que en este ejercicio legislativo se propone, para poder establecer cuotas de mantenimiento más altas, con base a un principio de proporcionalidad, para aquellos condóminos que con propósito mercantil, arrienden a través de este sistema de arrendamiento a corto plazo, sea en línea, de manera tradicional o cualquier medio de contratación, los inmuebles que se encuentren sujetos a Régimen de Propiedad en Condominio, a fin de equilibrar el gasto en materia de Gastos de mantenimiento, ya que este es un sistema que se encuentra en pleno auge y crecimiento en todo México y de manera especial en Michoacán que tiene una vocación inminentemente turística, tal como a continuación veremos:

“Los alquileres vacacionales de corto tiempo vía app son por ahora el sector de mayor crecimiento del turismo en el mundo”, dice Matt Landau, fundador del blog Vacation Rental Marketing Blog y quien ofrece asesoría en la materia.

Este sector crece más rápido que el negocio hotelero. Certify, una empresa que monitorea los gastos de viaje, señala que el mercado de alquileres a corto plazo a nivel mundial creció más de 220% entre los primeros trimestres de 2018.

Datos del Informe Tendencias Turísticas del Mercado Latinoamericano 2018, de la consultora TrekSoft, señalan que en México el crecimiento en ese periodo fue de 148 por ciento.”

<https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2019/07/25/las-nuevas-plataformas-mas-alla-de-airbnb-para-vivir-de-tus-rentas-cortas>

Es de gran importancia dar vista a este tema debido a que nuestro país es de es uno de los destinos turísticos más grandes del mundo, con cerca de 45 millones de visitantes internacionales al año, cifra que se duplica si se toma en cuenta los excursionistas de corto plazo y viajeros de cruceros.

En Michoacán el sector turístico de acuerdo al PIB turístico Estatal y Municipal del año 2018-2019 en México muestra la llegada de millones de turistas a nuestra entidad, a lo cual es nuestro deber como legisladores proteger la integridad y comodidad de nuestros ciudadanos.

Actualmente el turismo ha seguido creciendo en nuestro Estado, tan solo este 2 de noviembre del año pasado 2022, el Secretario de Turismo anuncio que se habían superado en un 2% las cifras del año 2019 en el turismo en Michoacán, dado a que el año 2019 se consideró como el mejor en la historia del turismo, también reconocemos los esfuerzos de esta administración que empeñada en llevar a Michoacán a una verdadera transformación de bienestar para todos, ha logrado impresionantes cifras en turismo, promoviendo a nuestro Estado como la verdadera joya que es, no solo lo mencionamos nosotros si no las cifras.

Es por lo anteriormente expuesto y fundado, nos permitimos presentar ante el pleno de esta soberanía, la siguiente Iniciativa con Proyecto de

DECRETO

Único. Se adiciona al artículo 27, un párrafo quinto, a la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 27.

...

...

...

La Asamblea General, estará facultada para acordar el establecimiento de un ajuste proporcional, a aquellos condóminos que, como producto de alguna actividad mercantil, especialmente el arrendamiento a corto plazo, obtengan un beneficio particular que implique un mayor gasto y uso de recursos para la operación y el mantenimiento de los espacios e instalaciones de áreas comunes.

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.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo de Morelia, Michoacán, a 12 del mes de mayo del año 2023.

Atentamente

Dip. Julieta García Zepeda
Dip. Margarita López Pérez
Dip. Juan Carlos Barragán Vélez





LEGISLATURA
DE MICHOACÁN
El poder de la inclusión
~





www.congresomich.gob.mx