

MESA DIRECTIVA

Dip. Julieta García Zepeda

Presidencia

Dip. Eréndira Isauro Hernández

Vicepresidencia

Dip. Daniela de los Santos Torres

Primera Secretaria

Dip. Liz Alejandra Hernández Morales

Segunda Secretaria

Dip. Ana Belinda Hurtado Marin

Tercera Secretaria

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 Cerriteño**. *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, Victor 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 DEL PARTIDO
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 un último párrafo al artículo 27 de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Michoacán de Ocampo*, de conformidad con la siguiente

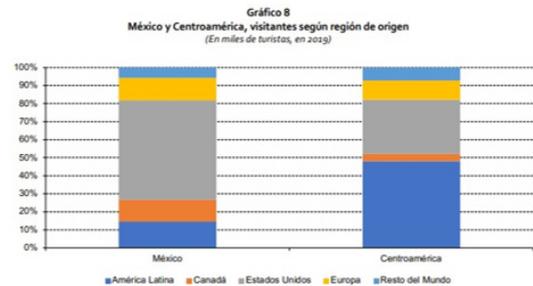
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta Iniciativa con Proyecto de Decreto pretende modificar la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Michoacán con la finalidad de adecuar nuestra legislación a la realidad social que enfrentamos, con el fin de otorgar un recurso legal de protección a los condóminos de nuestro Estado frente al crecimiento descontrolado de la figura de arrendamiento a corto plazo, cuyo propósito es facultar a las distintas Asambleas de Condominios del Estado para que estén en posibilidades de autorizar o no, a los propietarios de dichos inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio para dar en arrendamiento a corto plazo los inmuebles de su propiedad dentro de dichos regímenes.

Cuando en Noviembre de 1973 fue publicada la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Michoacán de Ocampo, por el C. José Servando Chávez Hernández, entonces Gobernador Constitucional Interino del Estado libre y soberano de Michoacán de Ocampo, aun no existía internet (En 1982, ARPANET adoptó el protocolo TCP/IP y en aquel momento se creó Internet) tampoco existían las aplicaciones digitales y menos aún los nuevos sistemas de negocios disruptivos como lo son las rentas a corto plazo con fines de turismo, viajes de negocios o esa nueva clase de trabajadores llamados nómadas digitales, que desempeñan su trabajo desde una computadora en cualquier ubicación remota.

Nuestro país es unos de los destinos turísticos más visitados en el mundo, tan solo 45 millones de

visitantes internacionales al año tenemos en nuestro país, cifra que se puede duplicar si tomamos en cuenta los excursionistas de corto plazo y viajeros de cruceros.



Fuente: México: Secretaría de Turismo del Gobierno de México; Guatemala: Instituto Guatemalteco de Turismo; Panamá: Instituto Nacional de Turismo y Censo; Costa Rica: Ministerio de Turismo; Resto: Organización Mundial de Turismo.

De acuerdo a estadísticas del PIB Turístico Estatal y Municipal 2018-2019 México nos muestra que en el año 2019 nuestro Estado tuvo un fuerte crecimiento turística, sin embargo, en el año 2022 esta tuvo datos más favorables, obteniendo 2% más turistas que en el año 2019.



Fuente: PIB Turístico Estatal y Municipal 2018-2019 en México.

Sentado lo anterior, me gustaría ilustrar a los miembros de esta honorable soberanía sobre dos fenómenos actuales, vigentes, en pleno crecimiento y nada ajenos a nuestro Estado: La TURISTIFICACIÓN y la GENTRIFICACIÓN.

El primer vocablo (en realidad un Neologismo), turistificación es un término bien formado con el que se alude al impacto que tiene la masificación turística en el tejido comercial y social de determinados barrios o ciudades.

Este sustantivo y el verbo turistificar, que también se emplea habitualmente, se refieren al impacto que tiene para el residente de un barrio o ciudad el hecho de que los servicios, instalaciones y comercios pasen a orientarse y concebirse pensando más

en el turista que en el ciudadano que vive en ellos permanentemente.

La turistificación es entendida como el concepto que se refiere al impacto que tiene sobre una comunidad local que la oferta, las instalaciones y los servicios del espacio se dirijan a cubrir las necesidades del turista en lugar de las necesidades de la población fija. Es decir, si en la gentrificación hablábamos de desplazar a una clase social en detrimento de otra; en la turistificación hablamos de desplazar a prácticamente todos los residentes de un espacio de gran interés turístico para satisfacer las necesidades de los turistas.

El segundo fenómeno al que me referiré es la GENTRIFICACION, que consiste en el “Proceso de rehabilitación urbanística y social de una zona urbana deprimida o deteriorada, que provoca un desplazamiento paulatino de los vecinos empobrecidos del barrio por otros de un nivel social y económico más alto”.

Fue la socióloga Ruth Glass quien acuñó el término “gentrificación” en los años 60. El concepto de gentrificación empieza a coger fuerza durante los años 70 y 80 asociado a la reforma capitalista y es, a final del siglo XX cuando se convierte en un término mundialmente conocido y utilizado. Esta palabra nace inspirándose en una práctica propia de la alta burguesía inglesa (*gentry*) quienes además de su residencia en el campo solían tener también una vivienda en el centro de la ciudad. R. Glass utiliza esta palabra al observar que en Londres se estaba dando un proceso similar.

Expuesto estos dos conceptos, es necesario que esta soberanía, tenga en cuenta que lo que aquí se pretende es evitar, ahora que estamos aún a tiempo, los graves fenómenos que se han vivido como por ejemplo en Pátzcuaro Michoacán, donde la turistificación ha alcanzado niveles que nos obligan a reconsiderar como pleno el rumbo que queremos dar a este tema en nuestro Estado, de lo anterior rescato las palabras de Francisco Bautista, historiador del arte e integrante del Centro de Documentación e Investigación de las Artes (CDIA) de la Secretaría de Cultura de Michoacán (Secum), quien el pasado 3 de agosto de la anualidad en curso ofreció una conferencia sobre Pátzcuaro en el marco del ciclo de ponencias Entre paralelismos: El patrimonio de Michoacán y el mundo, en la cual dijo que por un lado sí existe la posibilidad de mirar al arte popular de algunas comunidades indígenas que se pueden encontrar en Pátzcuaro, aunque la balanza está un tanto llevada al tema turístico.

Sin desvirtuar la importancia que tiene el ámbito turístico para Pátzcuaro, por ser un polo de desarrollo para el Estado, el historiador manifestó que era muy importante también la parte cultural o en su caso la importancia de las etnias como pueblos actuales, los cuales tienen un sentido de la modernidad distinto al de los foráneos; “lo que falta es conciliar las dos perspectivas”, externó.

“También haría falta que las políticas o las legislaciones estuvieran del lado de las etnias, y no fueran decisiones verticales las que se utilizan a veces sin ir hacia la raíz verdadera de lo que significan las comunidades que son las portadoras del patrimonio”, señaló el especialista, quien indicó que con frecuencia solo se busca apropiarse de dicho patrimonio para convertirlo en un producto vendible.

Para nadie es desconocido que hoy en día, la vida en Pátzcuaro es cara, paralelamente a lo anterior, cada vez existen más y variadas opciones de servicios turísticos en general, desde guías turísticos, opciones gastronómicas variadas, hasta alojamiento 5 estrellas y gran turismo, por otra parte, la vivienda se ha convertido en un satisfactor cada día más difícil de alcanzar y han proliferado distintos sitios de alojamiento que operan mediante las aplicaciones de alojamiento de corto plazo, fenómeno que crece día a día, desplazando cada vez más y más inmuebles que estaban destinados para el arrendamiento de los habitantes con residencia permanente en Pátzcuaro, obligándolos a desplazarse a la periferia de dicha población en colonias irregulares y carentes de todos los servicios básicos municipales, debido a los altos costos de arrendamiento y la escases de los mismos, creando cinturones de miseria, que alojan de manera indigna a quienes si son residentes permanentes del lugar, en este pequeño ejemplo se materializa la turistificación y la gentrificación en nuestro propio Estado.

Sin embargo este es un ejemplo a pequeña escala por decirlo de alguna manera, basta revisar el caso de Venecia, donde la gentrificación terminó por desterrar a casi la totalidad de los residente permanentes de la ciudad, donde la gente ya no encuentra opciones de vivienda ni disponibles ni a su alcance, terminando Venecia por convertirse en un “escenario” o un “parque temático” o como hoy se le conoce “Venecialand”, tan es así, que Venecia es de las pocas ciudades con una economía estable que no aumenta de población, sino todo lo contrario. Actualmente cuenta con 58.000 habitantes, un tercio de la población que tenía hace cincuenta años y la cifra se reduce una media de 1.000 habitantes cada año, el

número de habitantes más bajo de la ciudad italiana desde la peste de 1438. En contraste, 22 millones de turistas la visitan cada año, y esta cifra, al contrario que la de residentes, aumenta constantemente (en los últimos 15 años, la llegada de turistas en cruceo se ha multiplicado por 25).

<https://revistacitymanager.com/urbanistica/venecia-ejemplo-la-gentrificacion-turistica/>

Por otro lado, está el caso de las islas canarias, donde el personal de los hospitales locales tiene que vivir y dormir en el propio hospital por serles imposible encontrar alojamiento fuera de él, dando origen al fenómeno conocido como “trabajadores sin hogar”.

Honorable Soberanía, no se trata de satanizar a uno de los principales motores de impulso económico del Estado, se trata:

En primer término, de dejar salvaguardada la seguridad de los miles de condóminos de nuestro Estado, al evitar que personas ajenas a él tengan acceso a dichos condominios, de forma ocasional.

En segundo término, es menester dar observancia al destino original y respeto a las disposiciones de la Legislación de desarrollo Urbano de nuestro Estado con referencia concreta al uso de suelo.

Es necesario evitar la erosión y pérdida de la infraestructura de bienes y servicios para satisfacer la demanda de residentes locales así como también útil este ejercicio legislativo para proteger a la industria hotelera y turística formal de nuestro Estado, que ha apostado por nuestras ciudades con fuertes inversiones en infraestructura especializada, sueldos, pago de servicio y de impuestos locales y federales.

Esta Iniciativa con Proyecto de Decreto pretende marcar una directriz para hacer crecer bien esta industria turística, es decir, de forma ordenada, estructurada, sustentable, con visión y enfoque ciudadano, porque finalmente esta industria sin chimeneas debe tener como objetivo beneficiar a los michoacanos, no desplazarlos, ni despojarlos de su ciudad.

Finalmente, el principal objetivo descansa precisamente en cumplir y hacer cumplir de una manera más clara y específica el artículo 27 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Michoacán de Ocampo, en su párrafo primero que a la letra dice:

Cada condómino u ocupante usará de su piso, departamento, vivienda o local en forma ordenada y tranquila.

No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente; y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos u ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Por ello es necesario, que la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Michoacán De Ocampo, contemple de manera clara y expresa la posibilidad para que la asamblea de condóminos tenga la facultad, de autorizar o no, a los propietarios condóminos la autorización para dar en arrendamiento a corto plazo sus unidades habitacionales, en razón del destino y uso de suelo que tienen, el cual por otro lado es necesario decirlo, no es comercial en la modalidad de industria hotelera

La presente Iniciativa permitirá proteger a los condóminos del Estado contra riesgos de seguridad, desplazamiento habitacional y pérdida de infraestructura y servicios locales, además de dar rumbo con sentido social y ciudadano al crecimiento de la industria hotelera y principalmente turística del Estado.

Es por lo anteriormente expuesto y fundado, compañeras diputadas y compañeros diputados, que en nuestro carácter de Diputados integrantes de la Septuagésima Quinta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán, así como integrantes del Grupo Parlamentario MORENA y del Partido 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, les solicitamos de la manera más atenta, su apoyo y acompañamiento a esta iniciativa con proyecto de decreto, para que en tiempo y forma se dictamine favorablemente el presente ejercicio legislativo, por lo que, en los términos expuestos, nos permitimos presentar ante el Pleno de esta Soberanía la siguiente iniciativa con Proyecto de

DECRETO

Único. Se adiciona un último párrafo al artículo 27 de la Ley de Régimen de Propiedad

en Condominio del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 27.

...
...
...

Los bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio en el Estado, no podrán ser explotados mercantilmente con fines de lucro, mediante la figura de arrendamiento a corto plazo, ya sea mediante plataformas digitales, medios ordinarios o cualquiera otro posible, sin la autorización expresa y por escrito de la Asamblea General de Condóminos.

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
~



