

1639



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

DEPENDENCIA: Congreso del Estado
SECCIÓN: Diputados
OFICIO No. 713/DJC

DIP. MICHELLE ALEJANDRA TEJEDA MEDINA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
PRESENTE.-

Anteponiendo un cordial saludo, me dirijo a Usted para solicitarle de la manera más atenta gire las instrucciones necesarias a quien corresponda, para que sea incluida en el orden del día de Sesión de Pleno a celebrarse el día 3 de julio del año 2025, la presente:

Iniciativa por la cual se reforma el artículo 2273 del Código Civil del Estado de Baja California, así mismo, se adiciona la fracción VII al artículo 2, fracción XXXVI Bis al artículo 6, fracción XV al artículo 12, fracción IX al artículo 30 y fracción XI al artículo 145 de la Ley de Desarrollo Urbano de Baja California, esto con el objeto de que el incremento anual de la renta no supere la inflación reportada por el Banco de México.

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la presente, quedo de Usted como su atento y seguro servidor.

ATENTAMENTE
Mexicali, B.C. a 24 de junio de 2025

ct

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO
DEL PARTIDO MORENA

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA
24 JUN 2025
14:33 hrs
RECIBIDO
OFICIALIA DE PARTES

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA
24 JUN 2025
DESPACHADO
DIP. JAIME CANTÓN



DIP. MICHELLE ALEJANDRA TEJEDA MEDINA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
P R E S E N T E.-

El suscrito, **Diputado Jaime Eduardo Cantón Rocha** a nombre propio y en representación del Grupo Parlamentario de **MORENA** en uso de la facultad que me confiere lo dispuesto por los artículos 27 fracción I y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117, 160, 161 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, someto a consideración de la XXV Legislatura del Congreso del Estado, la presente **Iniciativa por la cual se reforma el artículo 2273 del Código civil del Estado de Baja California, así mismo, se adiciona la fracción VII al artículo 2, fracción XXXVI Bis al artículo 6, fracción XV al artículo 12, fracción IX al artículo 30 y fracción XI al artículo 145 de la Ley de Desarrollo Urbano de Baja California, esto con el objeto de que el incremento anual de la renta no supere la inflación reportada por el Banco de México, al tenor de la siguiente:**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La iniciativa que se presenta tiene como objetivo fundamental proponer una reforma al Código Civil de Baja California y a la Ley de Desarrollo Urbano de la entidad, estableciendo una regulación específica sobre el incremento anual de las rentas de inmuebles. La reforma plantea que los aumentos en las rentas no podrán superar el porcentaje de inflación reportado por el Banco de México durante el año anterior. Esta medida busca proteger a los arrendatarios de incrementos excesivos, garantizando una mayor estabilidad económica y social, en especial para aquellos sectores más vulnerables de la población que enfrentan serias dificultades para acceder a un alquiler adecuado. A continuación, se exponen los motivos que justifican la necesidad de esta reforma.

Baja California es un estado con una alta concentración de población y un mercado inmobiliario dinámico, que ha experimentado un crecimiento sostenido en las últimas décadas, sobre todo en ciudades como Tijuana, Mexicali y Ensenada. De acuerdo con las estadísticas más recientes, el precio medio de renta en el estado se encuentra en \$18,199 mensuales para casas, con una mediana de 141 m² de construcción y 175 m² de terreno. Esto refleja una tendencia al alza en los costos de arrendamiento, especialmente en municipios como Tijuana y Playas de Rosarito, donde el precio promedio alcanza los \$18,910 y \$22,323, respectivamente.

Las características típicas de las casas en renta en el estado incluyen 3 recámaras, 2 baños, 2 espacios de estacionamiento y, en su mayoría, son viviendas nuevas. Sin



embargo, los precios varían considerablemente dependiendo de la ubicación, con algunas colonias de Mexicali, como Balboa Residencial, donde los precios promedio superan los \$21,907, en contraste con otras más asequibles, como La Condesa, donde los alquileres son más bajos, rondando los \$9,837 mensuales.

El constante aumento en los precios de las rentas, muchas veces sin una justificación objetiva que esté relacionada con los ingresos de los arrendatarios, ha generado una creciente presión económica para los sectores más vulnerables de la población. Esto se agrava aún más en un contexto de alta inflación, donde el aumento de los precios de la canasta básica, combustibles y otros productos afecta directamente a las familias de Baja California.

Por ejemplo, los incrementos desmesurados en las rentas pueden superar con creces el aumento del salario mínimo, lo que impide a muchas familias mantenerse en sus hogares. Este fenómeno no solo afecta a los inquilinos, sino que también fomenta la desigualdad social y económica.

La distribución de la oferta inmobiliaria en renta también presenta desigualdades notables en el estado. Tijuana concentra el 62% de la oferta de viviendas en renta, mientras que otros municipios como Tecate y San Quintín prácticamente no cuentan con oferta disponible, lo que incrementa la presión sobre los arrendatarios en los municipios más poblados.

Esta desigualdad en la oferta de viviendas en renta contribuye a un mercado inmobiliario tenso, donde los inquilinos enfrentan altos costos, especialmente en zonas de alta demanda como Tijuana y Playas de Rosarito, lo que agrava la situación económica de las familias que ya enfrentan la inflación y el aumento de otros bienes de consumo.

El aumento de los precios de las rentas, en algunos casos superior a la inflación general, ha generado serias dificultades para los arrendatarios en Baja California. Mientras que los ingresos de muchas familias no han crecido a la par de los aumentos en los costos de vivienda, los precios de las rentas continúan subiendo de manera arbitraria. En muchas ocasiones, los incrementos de renta superan el aumento del salario mínimo y la inflación reportada, lo que provoca que los arrendatarios, especialmente los de sectores vulnerables, no puedan hacer frente a los costos de sus alquileres.

En las zonas más afectadas, como Tijuana y Playas de Rosarito, donde los precios de renta son más altos, los aumentos anuales de las rentas han sido desmesurados, llevando a muchas familias a tener que mudarse a áreas más alejadas o, incluso, abandonar la búsqueda de una vivienda adecuada debido a la imposibilidad de cubrir



esos costos. Esta situación aumenta la vulnerabilidad de los sectores de menores ingresos, quienes no solo enfrentan el incremento en el costo de la renta, sino también el aumento en el costo de vida general debido a la inflación.

Los incrementos desmedidos en las rentas afectan principalmente a los sectores más vulnerables de la población, tales como trabajadores de bajos ingresos, madres solteras, jóvenes entre 18 y 35 años y personas en situación de pobreza. Estos grupos, que ya enfrentan dificultades económicas, ven cómo el aumento de la renta puede consumir una porción cada vez mayor de su ingreso mensual, dejándolos con menos recursos para cubrir otras necesidades básicas, como alimentación, salud y educación.

La falta de regulación en los aumentos de las rentas, combinada con el aumento en los precios de bienes y servicios, crea una carga económica insostenible para muchos inquilinos, generando además una mayor desigualdad en la distribución de la riqueza. En el caso de los jóvenes, este fenómeno puede representar un obstáculo para acceder a su primera vivienda, lo que a su vez impacta en su desarrollo económico y social.

La reforma propuesta establece que los aumentos anuales de renta no podrán exceder el porcentaje de inflación registrado por el Banco de México en el año anterior. Este límite busca garantizar que los arrendatarios no enfrenten incrementos desmesurados que superen la capacidad adquisitiva de los mismos, asegurando que el costo de la vivienda se ajuste de manera más justa y proporcional a la realidad económica de los inquilinos.

De acuerdo con esta propuesta, los arrendadores deberán calcular los aumentos en base a la inflación oficial, lo que proporcionará mayor transparencia y previsibilidad para los arrendatarios. Esta medida no solo regula los incrementos en las rentas, sino que también fomenta un mercado de arrendamientos más justo y equilibrado, reduciendo la especulación inmobiliaria que afecta a los arrendatarios más vulnerables.

En el marco de esta reforma, se propone otorgar prioridad para rentas más baratas a los siguientes grupos:

- Población en situación de pobreza.
- Trabajadores de bajos ingresos.
- Madres solteras.
- Jóvenes de entre 18 y 35 años.



Esta disposición tiene como objetivo asegurar que estos sectores puedan acceder a viviendas a precios accesibles, sin que los aumentos desmesurados de las rentas representen una barrera insuperable. La idea es que los arrendadores que alquilen propiedades a precios accesibles para estos grupos puedan recibir incentivos o beneficios fiscales.

Objetivos de la Reforma:

- Establecer límites claros y razonables a los incrementos en las rentas, alineándolos con la inflación anual reportada por el Banco de México.
- Proteger a los arrendatarios de incrementos excesivos que afecten su estabilidad económica y su calidad de vida.
- Garantizar el acceso a la vivienda para los sectores más vulnerables, como los trabajadores con bajos ingresos, las madres solteras y los jóvenes.
- Fomentar un mercado inmobiliario más transparente y equitativo, donde los arrendadores y arrendatarios puedan negociar de manera justa y con conocimiento de los parámetros legales establecidos.

Se espera que esta reforma logre reducir la presión económica sobre las familias arrendatarias, especialmente en un contexto de inflación creciente. Además, la regulación de los aumentos en las rentas contribuirá a una mayor equidad social, permitiendo que los grupos más vulnerables puedan acceder a viviendas de calidad sin enfrentar aumentos exorbitantes en el costo de su alquiler. A su vez, se fomentará un mercado inmobiliario más estable y justo, donde los arrendadores tengan claridad sobre las reglas que regulan los aumentos de precios, y los inquilinos puedan mantener una mayor previsibilidad económica.

La reforma al Código Civil y la Ley de Desarrollo Urbano de Baja California representa una medida necesaria para regular los incrementos de las rentas y garantizar que estos sean proporcionales a la inflación, protegiendo así a los arrendatarios, especialmente aquellos que forman parte de los grupos más vulnerables de la población. Esta reforma no solo contribuye a la estabilidad económica de las familias, sino que también promueve la justicia social y un acceso equitativo a la vivienda en un mercado inmobiliario que debe ser regulado para asegurar el bienestar de todos sus habitantes. Con esta reforma, Baja California avanzaría hacia un modelo más justo y sostenible en el sector inmobiliario, contribuyendo al bienestar de su población y a la cohesión social.



Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 27 fracción I y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117, 160, 161 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, me permito someter a la consideración de la XXV Legislatura del Congreso del Estado la presente iniciativa con proyecto de:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>ARTICULO 2273.- La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.</p> <p>La renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación, debe hacerse en moneda nacional. En caso de que se fije en moneda extranjera, se entenderá como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo.</p>	<p>ARTICULO 2273.- La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.</p> <p>La renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación, debe hacerse en moneda nacional. En caso de que se fije en moneda extranjera, se entenderá como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo.</p> <p>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.</p>



<p>Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto irrenunciable.</p>	<p>En todos los casos, el arrendador deberá notificar por escrito al arrendatario, con al menos tres meses de anticipación a la fecha de entrada en vigor, cualquier ajuste en el monto de la renta pactada. La falta de dicha notificación impedirá la aplicación del nuevo monto hasta transcurrido ese plazo contado a partir de la fecha en que se notifique formalmente al arrendatario.</p> <p>Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto irrenunciable.</p>
--	--

Ley de Desarrollo Urbano de Baja California

TEXTOS VIGENTES	TEXTOS PROPUESTOS
<p>ARTICULO 2.- La presente Ley tiene por objeto:</p> <p>I. a VI. ...</p> <p><i>(Sin correlativo)</i></p>	<p>ARTICULO 2.- La presente Ley tiene por objeto:</p> <p>I. a VI. ...</p> <p>VII. Garantizar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos por parte del Gobierno de Baja California.</p>



Artículo 6. Para efectos de esta Ley, se entiende por:

I. a XXXVI. ...

(Sin correlativo)

Artículo 6. Para efectos de esta Ley, se entiende por:

I. a XXXVI. ...

XXXVI Bis. PRODUCCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA PARA ARRENDAMIENTO: Aquella que realice el Gobierno de Baja California con recursos públicos a fin de ofrecer acceso a la vivienda en arrendamiento con un criterio de asequibilidad para las personas de menores ingresos.

Artículo 12. La Secretaría es la dependencia de la Administración Pública Estatal, que tiene a su cargo ejecutar la política del Gobierno del Estado en el sector de desarrollo urbano y vivienda. Sus atribuciones serán las siguientes:

I. a XV. ...

XVI. Las demás atribuciones que le señale esta ley y otras normas legales y reglamentarias aplicables e intervenir en los asuntos que sobre la materia le encomiende el Ejecutivo del Estado.

(Sin correlativo)

Artículo 12. La Secretaría es la dependencia de la Administración Pública Estatal, que tiene a su cargo ejecutar la política del Gobierno del Estado en el sector de desarrollo urbano y vivienda. Sus atribuciones serán las siguientes:

I. a XV. ...

XVI. Promover esquemas y programas para la producción y el fomento de la vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos.



	<p>XVII. Las demás atribuciones que le señale esta ley y otras normas legales y reglamentarias aplicables e intervenir en los asuntos que sobre la materia le encomiende el Ejecutivo del Estado.</p>
<p>CAPITULO OCTAVO De los Programas Sectoriales del Desarrollo Urbano</p> <p>Artículo 30.- Los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano estarán dirigidos a promover el desarrollo urbano en los centros de población, conforme a las disposiciones de los artículos de esta Ley, en congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano expedido por la Federación conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos. Estos son:</p> <p>I. a VIII. ...</p> <p><i>(Sin correlativo)</i></p>	<p>CAPITULO OCTAVO De los Programas Sectoriales del Desarrollo Urbano</p> <p>ARTICULO 30.- Los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano estarán dirigidos a promover el desarrollo urbano en los centros de población, conforme a las disposiciones de los artículos de esta Ley, en congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano expedido por la Federación conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos. Estos son:</p> <p>I. a VIII. ...</p> <p>IX. Fomentar y apoyar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos.</p>
<p>Artículo 145.- Las acciones que en materia de vivienda lleven a cabo los</p>	<p>Artículo 145.- Las acciones que en materia de vivienda lleven a cabo los</p>



<p>Gobiernos Estatal y Municipal se dirigirán a los siguientes objetivos:</p> <p>I. a V. ...</p> <p>VI.- Todas aquellas acciones tendientes al mejoramiento, conservación e incremento de la vivienda popular y de interés social que se derivan de esta Ley.</p> <p>(Sin correlativo)</p>	<p>Gobiernos Estatal y Municipal se dirigirán a los siguientes objetivos:</p> <p>I. a V. ...</p> <p>VI. Buscar que un mayor número de personas, tengan acceso a una vivienda, estableciendo mecanismos que garanticen este derecho, preferentemente a la población en situación de pobreza, trabajadores, madres solteras y personas jóvenes entre los 18 y 35 años;</p> <p>VII.- Todas aquellas acciones tendientes al mejoramiento, conservación e incremento de la vivienda popular y de interés social que se derivan de esta Ley.</p>
--	---

DECRETO

PRIMERO.- Se reforma el artículo 2273 para complementar el primer párrafo del **Código Civil** de Baja California, para quedar como sigue:

Artículo 2273. *La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. La renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación debe hacerse en moneda nacional. En caso de que se fije en moneda extranjera, se entenderá como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo.*



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.

En todos los casos, el arrendador deberá notificar por escrito al arrendatario, con al menos tres meses de anticipación a la fecha de entrada en vigor, cualquier ajuste en el monto de la renta pactada. La falta de dicha notificación impedirá la aplicación del nuevo monto hasta transcurrido ese plazo contado a partir de la fecha en que se notifique formalmente al arrendatario.

Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto, irrenunciables.

SEGUNDO. - Se reforman los artículos 2 para adicionar la fracción VII, artículo 6 para adicionar la fracción XXXVI Bis., artículo 12 para adicionar la fracción XV, artículo 30 para adicionar la fracción IX y artículo 145 para adicionar la fracción XI de la **Ley de Desarrollo Urbano de Baja California**, para quedar como sigue:

Artículo 2. *La presente Ley tiene por objeto:*

I. a VI. (...se conserva igual...)

VII. Garantizar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos por parte del Gobierno de Baja California.

Artículo 6. *Para efectos de esta Ley, se entiende por:*

I. a XXXVI. (...se conserva igual...)

XXXVI Bis. *Producción pública de vivienda para arrendamiento: Aquella que realice el Gobierno de Baja California con recursos públicos, a fin de ofrecer acceso a la vivienda en arrendamiento con un criterio de asequibilidad para las personas de menores ingresos.*

Artículo 12. *La Secretaría es la dependencia de la Administración Pública Estatal que tiene a su cargo ejecutar la política del Gobierno del Estado en el sector de desarrollo urbano y vivienda. Sus atribuciones serán las siguientes:*



I. a XV. (...se conserva igual...)

XVI. Promover esquemas y programas para la producción y el fomento de la vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos.

XVII. Las demás atribuciones que le señale esta ley y otras normas legales y reglamentarias aplicables, e intervenir en los asuntos que sobre la materia le encomiende el Ejecutivo del Estado.

Artículo 30. Los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano estarán dirigidos a promover el desarrollo urbano en los centros de población, conforme a las disposiciones de los artículos de esta Ley y en congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano expedido por la Federación conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos. Estos son:

I. a VIII. (...se conserva igual...)

IX. Fomentar y apoyar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos.

Artículo 145. Las acciones que en materia de vivienda lleven a cabo los Gobiernos Estatal y Municipal se dirigirán a los siguientes objetivos:

I. a V. (...se conserva igual...)

VI. Buscar que un mayor número de personas tenga acceso a una vivienda, estableciendo mecanismos que garanticen este derecho, preferentemente a la población en situación de pobreza, trabajadores, madres solteras y personas jóvenes entre los 18 y 35 años.

VII. Todas aquellas acciones tendientes al mejoramiento, conservación e incremento de la vivienda popular y de interés social que se deriven de esta Ley.



TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente reforma entrará en vigor al momento de su aprobación por el Pleno de esta Soberanía.

SEGUNDO. Publíquese en la Gaceta del Congreso del Estado de Baja California.

TERCERO. Publíquese en el Periódico Oficial del Estado, para los efectos conducentes.

Dado en el Salón de Sesiones “Benito Juárez García” del Edificio del Poder Legislativo del Estado de Baja California, al día de la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO
DEL PARTIDO MORENA