



Mexicali, B.C., a 23 de mayo de 2022.

Oficio No. RVV/045/2022.

**C. DIP. JULIA ANDREA GONZALEZ QUIROZ,
PRESIDENTA DE LA XXIV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

Presente.-

Por medio de este conducto y en atención a lo previsto en los artículos 110 fracción 1 y 117 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito presentar para su trámite correspondiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTICULO 2273 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, con el propósito de que sea enlistada en el orden del día de la sesión ordinaria programada para llevarse a cabo el próximo jueves 26 de mayo del presente año. (Se anexa iniciativa original).

Pretensión: Generar mecanismos de control de los incrementos de costos de las rentas para vivienda y para locales comerciales.

Sin otro particular y esperando verme favorecido por su atención, aprovecho el medio para reiterarle mis más altas y distinguidas consideraciones personales.

Atentamente



**DIP. RAMÓN VAZQUEZ VALADEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO METROPOLITANO,
CONURBACIÓN, INFRAESTRUCTURA, COMUNICACIONES Y TRANSPORTE
DE LA XXIV LEGISLATURA CONSTITUTCIONAL DEL CONGRESO
DE BAJA CALIFORNIA.**



Diputada Julia Andrea González Quiroz
Presidente de la Mesa Directiva del Congreso del Estado
Honorable Asamblea
P r e s e n t e.-

El suscrito, **DIPUTADO RAMÓN VÁZQUEZ VALADEZ**, en nombre propio; comparezco ante esta Soberanía, con fundamento en el Artículo 27 Fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y en los diversos 110 Fracción I, 112, 115 Fracción I, y demás relativos aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California; para presentar a la consideración de esta Honorable Legislatura, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTICULO 2273 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los últimos años, en nuestro país el poder adquisitivo de los ciudadanos ha decrecido en niveles alarmantes. La ineficacia de los últimos gobiernos en la implementación de políticas redistributivas ha ocasionado que la brecha de desigualdad en México se incremente a niveles inauditos.

Es un reto para la cuarta transformación materializar el derecho humano a una vivienda, con una visión de justicia social autentica, mediando los intereses sociedad y gobierno, y conformar un tejido social mas equitativo.

Mientras uno de los hombres más rico del mundo es mexicano y 270 mil familias, es decir, 0.17 por ciento de la población, poseen el 40 por ciento del producto interno bruto (PIB); el país cuenta con 53.3 millones de pobres y los UMAS ascienden a apenas 96.22 pesos. Como consecuencia, en una nación cohabitan dos realidades sumamente opuestas, una pequeña oligarquía vive en el primer mundo, mientras millones de personas son más pobres que los habitantes de los países menos desarrollados.

Asimismo, la encuesta Ahorro y Futuro ¿Cómo piensan los mexicanos? revela que 57 por ciento de los mexicanos ahorra, siendo la principal meta de esta acción el comprar o construir una residencia o departamento, con 30 por ciento.

Por su parte, el grupo financiero BBVA Bancomer informa que el precio de los bienes destinados a la habitación en México aumentó 20 por ciento en los últimos cuatro años.

Como consecuencia de los altos precios en este sector, la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, ENIGH, revela que, de los hogares con ingresos mensuales de alrededor de seis mil pesos, el 17 por ciento rentan vivienda, el 17 por ciento habitan en un hogar prestado y el 4 por ciento están pagando una casa propia.

El financiamiento para la construcción de un patrimonio proviene en 80 por ciento de los casos de recursos propios; en 8 por ciento del Infonavit, Fovisste o Fonhapo; en 5 por ciento de una donación o herencia y sólo en 1.6 por ciento de un crédito bancario o de una caja de ahorro.

Además de lo anterior, nuestra entidad sufre un fenómeno singular que en el resto del país y es que colindamos con el estado de California, lugar donde se encuentra la ciudad mas cara para vivir en Estados Unidos, es decir, el condado de San Diego, trayendo como consecuencia el flujo constante de México-americanos o residentes que por el alto costo que significa comprar o rentar una casa en aquél estado, deciden hacerlo en Baja California, en especial en las ciudades fronterizas como Tijuana, Tecate o Mexicali, originando que el mercado inmobiliario se vuelque hacia quienes ganan en dólares y viven con pesos, y consecuentemente quienes vivimos aquí no alcanzamos a costear la vida por esta demanda, causando así, una inflación a los precios de las rentas ya que los arrendatarios exigen el pago en dólares, lo que ocasiona una fluctuación y ascenso en los precios dependiendo del tipo de cambio al momento, sin importar si es para un destino de casa habitación o local comercial.

A lo anterior resulta de suma importancia por el efecto económico que representa, el aumento en los precios de las rentas en cuanto a locales comerciales se refieren, ya que por las cadenas de suministro comercial, al aumentar la renta, aumenta en proporción el costo del producto del que se trate, de ahí que podemos apreciar como la inflación ha encarecido los alimentos y materiales de cualquier tipo, de ahí que resulta apremiante realizar una intervención por parte quienes representamos a la sociedad baja californiana.

Por lo argumentado, resulta claro que obtener una vivienda propia en nuestro país se traduce para la mayoría de la población en una meta inalcanzable. Es por lo anterior, que considero menester la vigilancia del gobierno del Estado en el incremento de precios en el arrendamiento de bienes inmuebles en general, los cuales deben corresponder de manera justa a los movimientos de UMAS y la inflación, evitando así problemáticas como el abandono, el endeudamiento insostenible e incluso las invasiones ilegales a predios.

Compañeras y compañeros, debemos consolidar políticas públicas de trascendencia social, y en esta reforma se integra una medida que permitirá materializar el derecho humano a una vivienda digna, un reclamo justo, y que en tiempos tan complejos aliviara las cargas de obligaciones de nuestros ciudadanos.

La propuesta puede comprenderse en su integralidad con el siguiente cuadro comparativo:

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA
Artículo 2273. La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en	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.

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

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, o local comercial debe hacerse en moneda nacional y solo puede ser aumentada anualmente. 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, mismo que no podrá variar durante la vigencia del contrato.

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de doscientas unidades de medida y actualización vigentes, el incremento no podrá exceder del diez por ciento de la cantidad pactada como renta mensual.

El arrendador podrá incrementar la renta hasta en una proporción que no sea superior al cien por ciento del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior.

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

Es por lo anterior, que me permito proponer a esta legislatura **REFORMA AL ARTICULO 2273 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, para quedar como sigue:

DECRETO

ÚNICO: SE REFORMA EL ARTICULO 2273 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO 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, o local comercial debe hacerse en moneda nacional y solo puede ser aumentada anualmente. 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, mismo que no podrá variar durante la vigencia del contrato.

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de doscientas unidades de medida y actualización vigentes, el incremento no podrá exceder del diez por ciento de la cantidad pactada como renta mensual.

El arrendador podrá incrementar la renta hasta en una proporción que no sea superior al cien por ciento del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior.

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

T R A N S I T O R I O S

ÚNICO.- . El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Dado en el Salón de Sesiones "Lic. Benito Juárez García" del Honorable Congreso del Estado, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a los días de su presentación.



DIPUTADO RAMÓN VÁZQUEZ VALADEZ

**Integrante del Grupo Parlamentario del
Partido Movimiento de Regeneración Nacional, de esta
H. XXIV Legislatura del Estado de Baja California**