

**DIPUTADO RAFAEL GERMÁN QUINTAL MEDINA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DEL ESTADO DE YUCATÁN
LXIV LEGISLATURA
PRESENTE**

FRANCISCO ROSAS VILLAVICENCIO, Diputado de la LXIV legislatura, y con fundamento en el artículo 35 fracción I de la Constitución Política del Estado de Yucatán, y los artículos 16 y 22 fracción VI de la Ley de Gobierno de Poder Legislativo del Estado de Yucatán, así como los artículos 68 y 69 del Reglamento de la citada Ley, a nombre de la Fracción Parlamentaria de Morena y de las representaciones del Partido del Trabajo y Verde Ecologista de México, me permito presentar a consideración de esta H. soberanía la presente iniciativa con proyecto de decreto por el que, **SE ADICIONA UN NUEVO ARTÍCULO 1573 BIS; SE REFORMA EL ARTÍCULO 1613 DEL CÓDIGO CIVIL; SE RECORRE LA FRACCIÓN XV, UBICÁNDOLE COMO FRACCIÓN XVII Y SE ADICIONAN DOS NUEVAS FRACCIONES XV Y XVI DEL ARTÍCULO PRIMERO; SE REFORMA LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 22; SE REFORMA LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 73; SE ADICIONA EL CAPÍTULO V DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO, INTEGRADO POR DOS NUEVOS ARTÍCULOS, 62 BIS Y 62 TER TODOS DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El déficit de vivienda de interés social y de nivel medio en México constituye uno de los desafíos más complejos y persistentes en materia de desarrollo urbano y bienestar social. A pesar de los avances registrados en la construcción de nuevas unidades habitacionales, en la diversificación de esquemas de financiamiento y en la implementación de programas públicos orientados a atender esta necesidad, el rezago continúa siendo significativo. Millones de familias, particularmente aquellas pertenecientes a los sectores de ingresos bajos y medios, enfrentan dificultades para acceder a una vivienda digna, adecuada y asequible.

Este fenómeno no solo refleja una insuficiencia en la oferta de vivienda, sino también la existencia de barreras estructurales relacionadas con la distribución del suelo urbano, la planeación territorial, la capacidad de pago de los hogares y la eficacia de las políticas públicas. En consecuencia, el déficit habitacional se convierte en un factor que perpetúa la desigualdad social y limita las oportunidades de desarrollo económico y humano en el país.

La carencia de vivienda en Yucatán, particularmente en los segmentos de clase baja y media-baja, constituye un problema estructural de creciente relevancia para el desarrollo social y económico del estado. Este fenómeno se caracteriza por un

marcado rezago en la disponibilidad de vivienda social, en contraste con una oferta abundante y en expansión en el mercado residencial y de alto valor.

A inicios de 2026, la situación se ha intensificado debido al incremento sostenido en el valor de los inmuebles, lo que ha colocado a Yucatán dentro de los tres primeros lugares a nivel nacional en plusvalía. Este aumento, si bien refleja dinamismo en el sector inmobiliario y atractivo para la inversión, genera al mismo tiempo una barrera significativa para los trabajadores de menores ingresos, quienes enfrentan crecientes dificultades para acceder a una vivienda digna y asequible.

El desequilibrio entre la oferta y la demanda en los distintos segmentos del mercado inmobiliario evidencia la necesidad de políticas públicas más eficaces y de estrategias integrales que promuevan la construcción de vivienda social, el acceso a financiamiento accesible y la regulación del crecimiento urbano. De no atenderse, este rezago habitacional puede profundizar las brechas de desigualdad y limitar las oportunidades de desarrollo para amplios sectores de la población yucateca.

La insuficiencia de vivienda en México constituye un problema estructural que impacta directamente en el acceso a una vivienda digna y asequible. De acuerdo con estimaciones oficiales, el país enfrenta un déficit cercano a los 9 millones de viviendas, cifra que refleja tanto la falta de construcción al ritmo requerido como las limitaciones en el acceso a financiamiento para los sectores de menores ingresos.

En el caso de Yucatán, la problemática se manifiesta con particular intensidad. El salario promedio de la población trabajadora resulta insuficiente para cubrir el costo de alquiler de una casa-habitación, lo que ha derivado en un incremento sostenido de las rentas. Este fenómeno se explica por la combinación de una oferta limitada de vivienda social y una alta demanda en zonas urbanas estratégicas, especialmente en la ciudad de Mérida y su área metropolitana.

A nivel nacional, en octubre de 2025 la presidenta Claudia Sheinbaum Pardo anunció un programa de construcción de un millón de viviendas durante su administración. De estas, **500 mil** estarán a cargo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mientras que la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) edificará otras 500 mil destinadas a población no derechohabiente. La inversión prevista asciende a 600 mil millones de pesos, con un inicio programado en 2026 mediante la construcción de 165 mil inmuebles.

En Yucatán, el contexto se agrava por el dinamismo del mercado inmobiliario: el estado se ha posicionado dentro de los tres primeros lugares a nivel nacional en plusvalía, lo que refleja un fuerte atractivo para la inversión, pero al mismo tiempo incrementa las barreras de acceso para los sectores de ingresos bajos y medios.

El déficit habitacional y el encarecimiento de las rentas en Yucatán son resultado de un desequilibrio estructural entre oferta y demanda, acentuado por el modelo

económico vigente y la concentración de inversión en vivienda de alto valor. La implementación de programas federales de construcción de vivienda representa un avance significativo; sin embargo, para que tengan un impacto real en la reducción del rezago, será necesario articularlos con políticas estatales y municipales que garanticen acceso equitativo, financiamiento asequible y una planeación urbana sostenible.

Durante el año 2025, los precios de renta en Yucatán, particularmente en la ciudad de Mérida, han mostrado una tendencia sostenida al alza. Este comportamiento responde a factores estructurales como el crecimiento demográfico, la llegada de inversión inmobiliaria, el atractivo turístico y la percepción de seguridad que posicionan a Mérida como una de las ciudades más demandadas para vivir en México.

Los costos de alquiler presentan variaciones significativas dependiendo de la ubicación, el nivel de exclusividad de la zona y las características de la propiedad, como si se encuentra amueblada o no. De acuerdo con estudios de mercado realizados en agosto de 2025, el norte de Mérida y el Centro Histórico se consolidan como las áreas más costosas, debido a su alta plusvalía y atractivo para inversionistas nacionales y extranjeros. En contraste, el sur de la ciudad y las zonas periféricas mantienen precios más accesibles, aunque con menor disponibilidad de servicios y conectividad.

Este fenómeno refleja un proceso de segmentación socioeconómica del mercado inmobiliario local: mientras las zonas de alta demanda experimentan un encarecimiento acelerado, las áreas populares y periféricas se convierten en la única opción viable para sectores de ingresos bajos y medios. Según reportes sobre el costo de vida en Mérida, el incremento en las rentas ha superado el crecimiento promedio de los salarios, lo que genera una presión adicional sobre los hogares y limita su capacidad de acceso a vivienda digna.

El encarecimiento de las rentas en Mérida durante 2025 evidencia un desequilibrio entre oferta y demanda, acentuado por la concentración de inversión en zonas de alta plusvalía. Este proceso plantea retos importantes para la planeación urbana y las políticas públicas de vivienda, que deberán atender no solo la construcción de nuevas unidades, sino también la regulación del mercado de alquiler y la promoción de alternativas habitacionales asequibles para la población local.

Los rangos de precios de renta en distintas zonas de Mérida y municipios relevantes de Yucatán (Kanasín, Progreso, Valladolid y Tizimín), con base en información de portales inmobiliarios y reportes de mercado 2025¹

¹ Fuentes consultadas:

Comparativo de precios de renta en Yucatán (2025)

Zona / Municipio	Rango de precios mensuales (MXN)	Características principales
Mérida – Norte	\$12,000 – \$18,000	Alta plusvalía, zonas exclusivas (Montebello, Altabrisa, Santa Gertrudis Copó), propiedades amuebladas y con amenidades.
Mérida – Centro Histórico	\$10,000 – \$16,000	Casas coloniales restauradas, atractivo turístico, demanda de extranjeros, oferta limitada.
Mérida – Sur y periferia	\$5,000 – \$8,000	Opciones más accesibles, menor conectividad y servicios, viviendas básicas o en fraccionamientos populares.
Kanasín	\$5,000 – \$7,000	Vivienda económica en fraccionamientos como Cielo Alto y Las Palmas; creciente demanda por cercanía a Mérida.
Progreso (y comisarías como Chelem y Chuburná)	\$12,000 – \$20,000	Casas cerca de la playa, alta demanda turística, propiedades amuebladas con alberca y terraza.
Valladolid	\$8,000 – \$15,000	Departamentos y casas en zonas residenciales; algunas propiedades Premium con alberca y seguridad privada.
Tizimín	\$7,000 – \$14,000	Viviendas familiares en zonas céntricas; oferta limitada, algunas casas amuebladas con alberca.

De lo que el cuadro señala resaltan varias consideraciones:

- **Segmentación socioeconómica:** Mérida presenta una clara diferenciación: el norte y el centro concentran la oferta de alto valor, mientras que el sur y Kanasín absorben la demanda de sectores populares.
- **Municipios costeros y turísticos:** Progreso muestra precios elevados debido a la demanda de turismo residencial y de inversión extranjera.
- **Ciudades intermedias:** Valladolid y Tizimín ofrecen precios más moderados, pero con menor disponibilidad de servicios y conectividad, lo que limita su atractivo para ciertos perfiles de arrendatarios.
- **Presión sobre ingresos:** En todos los casos, el incremento de rentas supera el crecimiento promedio de salarios, generando una brecha de acceso a vivienda digna para sectores de ingresos bajos y medios.

Evolución de precios de renta en Yucatán (2020–2025)

1. Tendencia general en Mérida

- **Norte de Mérida:** incremento sostenido, pasando de un rango promedio de \$8,000–\$10,000 en 2020 a \$12,000–\$18,000 en 2025.

-
- Estudio de mercado sobre precios de renta en Mérida, agosto 2025
 - Guía sobre precios de rentas mensuales en Mérida, diciembre 2024
 - Informe sobre costo de vida en Mérida, diciembre 2025

- **Centro Histórico:** aumento moderado, de \$7,000–\$9,000 en 2020 a \$10,000–\$16,000 en 2025.
- **Sur y periferia:** crecimiento más lento, de \$3,500–\$5,000 en 2020 a \$5,000–\$8,000 en 2025.

2. Municipios con dinámica diferenciada

- **Kanasín:** precios bajos pero en ascenso, de \$3,500–\$4,500 en 2020 a \$5,000–\$7,000 en 2025, impulsados por la expansión de fraccionamientos populares.
- **Progreso:** fuerte encarecimiento por demanda turística, de \$8,000–\$12,000 en 2020 a \$12,000–\$20,000 en 2025.
- **Valladolid:** crecimiento estable, de \$6,000–\$9,000 en 2020 a \$8,000–\$15,000 en 2025.
- **Tizimín:** incremento moderado, de \$5,000–\$8,000 en 2020 a \$7,000–\$14,000 en 2025.

De lo mencionado, se pueden sacar varias conclusiones:

- El norte de Mérida y Progreso concentran el mayor dinamismo inmobiliario, con incrementos superiores al promedio estatal.
- El sur de Mérida y Kanasín funcionan como válvula de escape para sectores de ingresos bajos, aunque con menor infraestructura.
- Valladolid y Tizimín muestran un crecimiento moderado, reflejando su papel como ciudades intermedias con potencial de expansión futura.
- **La brecha entre salarios y rentas se ha ampliado, generando un riesgo de inaccesibilidad habitacional para amplios sectores de la población.**

Evolución de precios de renta (MXN mensuales)

Año	Norte Mérida	Centro Mérida	Sur Mérida	Kanasín	Progreso	Valladolid	Tizimín
2020	8,000–10,000	7,000–9,000	3,500–5,000	3,500–4,500	8,000–12,000	6,000–9,000	5,000–8,000
2021	9,000–11,000	7,500–10,000	4,000–5,500	3,800–5,000	9,000–13,000	6,500–9,500	5,500–8,500
2022	9,500–12,000	8,000–11,000	4,500–6,000	4,200–5,500	10,000–14,000	7,000–10,000	6,000–9,000
2023	10,000–13,000	8,500–12,000	4,800–6,500	4,500–6,000	10,500–15,000	7,500–11,000	6,500–10,000
2024	11,000–15,000	9,000–13,000	5,000–7,000	4,800–6,500	11,500–17,000	8,000–12,000	7,000–12,000
2025	12,000–18,000	10,000–16,000	5,000–8,000	5,000–7,000	12,000–20,000	8,000–15,000	7,000–14,000

En la construcción de un estado de Bienestar y en correlación a los proyectos nacionales como ejes del programa de la 4T y el Renacimiento Maya, apreciamos

como necesario agilizar la construcción de viviendas tanto para alquiler como para venta, incluso con incentivos para la población.

Tenemos que hacer un esfuerzo por buscar estos modelos. Sirve de ejemplo el nuevo modelo normativo implementado en la ciudad de México y el Estado de Baja California que con productos legislativos responsables y de avanzada con el acento en los que más lo necesitan, han hecho reformas en sus leyes propiciando una reducción del costo de la vivienda mediante la intervención del gobierno.

Ante esto, es necesario que en Yucatán, estado con alta demanda inmobiliaria, se generen mecanismos para que la población pueda ampliar derechos y tener sustento legal y obligatorio para que la dinámica de interés mercantilista le genere zozobra en un tema tan singular y apremiante en la vida social como lo es el pago de renta de casa habitación y como legisladores es importante legislar de manera responsable para ayudar a que la gente tenga vivienda y rentas justas.

El problema de las rentas, radica en la crisis de asequibilidad habitacional, donde el costo del alquiler supera el crecimiento de los ingresos, destinando más del 30% del salario al pago de vivienda. Esto genera escasez, ineficiencia, deterioro del parque habitacional y tensiones sociales, justificación suficiente para establecer reformas regulatorias que topen precios sin desincentivar la oferta. Tomando en consideración las recientes reformas en algunas de las entidades de nuestro país, así como las terminaciones jurídicas que en dicho orden han emitido la máxima instancia jurisdiccional en México, se configura la propuesta que se pondrá a consideración de este órgano legislativo, haciéndose consideración de los siguientes elementos:

- **Tope a la inflación (SCJN):** La Suprema Corte de Justicia de la Nación en México validó que el aumento anual de las rentas no puede superar la inflación del año anterior, un freno legal a aumentos discrecionales.
- **Registro de contratos:** Se está obligando a los arrendadores a registrar sus contratos para garantizar que los aumentos respeten el tope inflacionario.

La iniciativa que se presenta tiene como objetivo fundamental proponer una reforma al Código Civil del Estado de Yucatán y a la Ley de Vivienda 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. Además, se propone la creación de mecanismos de vigilancia y transparencia que permitan a los arrendatarios conocer y exigir el cumplimiento de esta regulación, evitando así prácticas abusivas por parte de los propietarios. 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. De este modo, se promueve un mercado de alquiler más justo y equilibrado, donde tanto propietarios como inquilinos puedan ejercer sus derechos de manera clara y equitativa.

REFORMA LA CÓDIGO CIVIL DEL Estado DE YUCATÁN

Artículo 1613.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. En este caso, el arrendador tendrá derecho de aumentar la renta anterior en un porcentaje igual al que se haya incrementado ese año la unidad de medida y actualización	Artículo 1613.- Cuando el caso en que un contrato o convenio en el que se pacte el arrendamiento² de un bien inmueble destinado a la vivienda se renueve para un periodo subsecuente, el incremento de la contraprestación económica no podrá incrementar más que la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual. Vencido un contrato de o convenio que implique arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese convenio o contrato.
---	--

DE IGUAL FORMA SE PRESENTA EL CUADRO CORRESPONDIENTE A LA LEY DE VIVIENDA EN EL ESTADO:

LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN	
TEXTO PREVIO	TEXTO REFORMADO
TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO ÚNICO Del Objeto de la Ley Artículo 1.- Esta Ley es de orden público, interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado y tiene por objeto: XIV.- Sentar las bases para la integración de la información de vivienda al Sistema de Información Territorial y Urbana del Estado de Yucatán, y XV.- Promover y aplicar los instrumentos de suelo y financieros para el desarrollo territorial previsto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.	TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO ÚNICO Del Objeto de la Ley Artículo 1.- Esta Ley es de orden público, interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado y tiene por objeto: I a XIV. (...) XV. Disponer las sanciones aplicables a los particulares que incumplan con lo establecido en esta Ley y normas reglamentarias aplicables, así como a los servidores públicos que no cumplan con estas disposiciones,

² cede a otra (el arrendatario) el uso temporal de un bien, a cambio de un pago periódico llamado renta

	independientemente de las sanciones contempladas en los ordenamientos relativos a las responsabilidades de servidores públicos; XVI. Fomentar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos por parte del Gobierno del Estado de Yucatán; y XVII.- Promover y aplicar los instrumentos de suelo y financieros para el desarrollo territorial previsto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.
CAPÍTULO I De los Principios Generales Artículo 5.- La Política Estatal de Vivienda, para dar cumplimiento al objeto de esta Ley, considerará: VI.- La construcción o adquisición de unidades, lotes con servicios o conjuntos habitacionales administrados por el Gobierno del Estado, destinados a otorgar en arrendamiento a los particulares	CAPÍTULO I De los Principios Generales Artículo 5.- La Política Estatal de Vivienda, para dar cumplimiento al objeto de esta Ley, considerará: VI.- La construcción o adquisición de unidades, lotes con servicios o conjuntos habitacionales administrados por el Gobierno del Estado, destinados a otorgar en arrendamiento a los particulares con un criterio de asequibilidad para las personas de menores ingresos;
CAPÍTULO I Del Consejo Estatal de Vivienda Artículo 15.- El Consejo tendrá las siguientes atribuciones: De la I a la VII. ...	CAPÍTULO I Del Consejo Estatal de Vivienda Artículo 15.- El Consejo tendrá las siguientes atribuciones: De la I a la III. ... III Bis. Impulsar iniciativas y sugerir proyectos para la creación y el desarrollo de viviendas en alquiler accesibles para aquellas personas con menores ingresos. De la IV a la VII. ...
CAPÍTULO IV	CAPÍTULO IV

Del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán Artículo 22.- Para los efectos de esta Ley, el Instituto tendrá las siguientes atribuciones: I.- Ejecutar, coordinar, impulsar y dar seguimiento a los programas de construcción, adquisición, mejoramiento y financiamiento de la vivienda en sus diferentes modalidades como la autoconstrucción, arrendamiento y lotes con servicios, o cualquier otro programa de vivienda, con particular atención a las necesidades de los grupos en situación de vulnerabilidad;	Del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán Artículo 22.- Para los efectos de esta Ley, el Instituto tendrá las siguientes atribuciones: I.- Ejecutar, coordinar, impulsar y dar seguimiento a los programas de construcción, adquisición, mejoramiento y financiamiento de la vivienda en sus diferentes modalidades como la autoconstrucción, arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos y lotes con servicios, o cualquier otro programa de vivienda, con particular atención a las necesidades de los grupos en situación de vulnerabilidad;
TÍTULO SÉPTIMO COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES PÚBLICO, SOCIAL Y PRIVADO CAPÍTULO ÚNICO Disposiciones Generales Artículo 73.- El Instituto, en coordinación con el Comité, celebrará convenios con los diferentes sectores de la sociedad, orientados a la investigación, asesoría y soporte técnico en materia de vivienda. Los convenios que se celebren, tendrán por objeto, principalmente, lo siguiente: I.- Buscar el acceso de un mayor número de personas, sectores e instituciones a los programas y acciones que busquen satisfacer las necesidades de vivienda en el Estado;	TÍTULO SÉPTIMO COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES PÚBLICO, SOCIAL Y PRIVADO CAPÍTULO ÚNICO Disposiciones Generales Artículo 73.- El Instituto, en coordinación con el Comité, celebrará convenios con los diferentes sectores de la sociedad, orientados a la investigación, asesoría y soporte técnico en materia de vivienda. Los convenios que se celebren, tendrán por objeto, principalmente, lo siguiente: I. Buscar que más personas accedan a una vivienda apropiada, creando formas que aseguren este derecho, especialmente para aquellos en condiciones de pobreza, así como para trabajadores, personas mayores, mujeres, padres y madres solteros, personas con discapacidades,

	poblaciones indígenas, afroamericanas, miembros de la comunidad de la diversidad sexual y de género y jóvenes de entre 18 y 35 años;
	CAPÍTULO V DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO, DE LA VIVIENDA USADA Y DEL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA Artículo 62 Bis. El Gobierno del Estado, a través del Consejo Estatal y/o el instituto, deberá fomentar la vivienda en arrendamiento asequible, mediante esquemas y programas dirigidos a la población vulnerable, en situación de pobreza y de menores ingresos, que contengan como mínimo: I. Ámbito de Aplicación; II. Lineamientos de Diseño; III. Estímulos e Incentivos; IV. Procedimientos de seguimiento, control y evaluación; y V. Esquemas que garanticen la certeza jurídica de la ocupación del inmueble por parte de las y los beneficiarios.
	Artículo 62 Ter. El Gobierno del Estado, a través del instituto, promoverá la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos, además de proponer a la Secretaría de Finanzas facilidades administrativas y/o fiscales para apoyar la construcción de este tipo de vivienda conforme a los Programas Institucionales que al respecto se establezcan.

Es importante destacar que la protección de los derechos de los arrendatarios constituye un pilar fundamental para el desarrollo sostenible y equitativo de la sociedad. La vivienda, reconocida como un derecho humano esencial, debe garantizarse bajo condiciones justas y accesibles, evitando que las familias sean víctimas de incrementos arbitrarios en los precios del alquiler. Asimismo, la falta de una regulación clara propicia un ambiente de incertidumbre y vulnerabilidad, en el que los inquilinos pueden ser objeto de desalojos injustificados o renegociaciones desventajosas.

Por otro lado, la experiencia internacional demuestra que los mercados de alquiler con normativas eficaces sobre los aumentos de renta logran mayor estabilidad y confianza, tanto para arrendatarios como para propietarios. Países europeos como España, Alemania o Francia han implementado límites a los incrementos anuales, lo que ha contribuido a la cohesión social y a la prevención de crisis habitacionales. Adoptar una regulación similar en Yucatán permitiría no solo proteger a los sectores más vulnerables, sino también fomentar un entorno inmobiliario más transparente y competitivo.

La implementación de mecanismos de vigilancia y transparencia no solo beneficia a los arrendatarios, sino que también promueve buenas prácticas entre los propietarios y agentes inmobiliarios, generando un mercado de alquiler más profesionalizado. La reforma propuesta responde a la necesidad de equilibrar los intereses de ambas partes, asegurando que el acceso a la vivienda en renta no se convierta en un privilegio inaccesible, sino en un derecho asequible para todos los ciudadanos de Yucatán.

La reforma al Código Civil y a la Ley de vivienda del Estado de Yucatán constituye una propuesta orientada a regular los aumentos de renta y a instaurar mecanismos de vigilancia efectivos, con el objetivo de promover un mercado de alquiler más equitativo y garantizar el acceso a la vivienda como derecho fundamental. La iniciativa no solo busca establecer límites razonables a los incrementos anuales de las rentas, sino también contribuir a la cohesión social y la resiliencia de las comunidades, sentando las bases para un desarrollo urbano en el que la vivienda sea sinónimo de bienestar y no de inseguridad o exclusión social.

El impacto de la reforma se percibe especialmente en los sectores más vulnerables de la población, como las familias de bajos ingresos, jóvenes que desean independizarse, madres solteras y personas en situación de pobreza. Para estos grupos, los límites a los aumentos de renta representan una herramienta fundamental para evitar que el coste del alquiler consuma una parte desproporcionada de sus ingresos, permitiéndoles destinar recursos a otras necesidades básicas. Por ejemplo, en ciudades europeas como Berlín y París, la imposición de topes a los incrementos de renta ha favorecido la estabilidad residencial y ha facilitado el acceso de jóvenes y familias a viviendas dignas,

reduciendo el riesgo de desplazamiento y exclusión social. En España, la Ley de Arrendamientos Urbanos ha contribuido a moderar las subidas de alquiler, beneficiando especialmente a quienes enfrentan mayores dificultades económicas. El éxito de la reforma requiere una colaboración activa entre autoridades locales, propietarios y arrendatarios.

Las instituciones públicas deben velar por la aplicación efectiva de la regulación, mientras que los propietarios y arrendatarios tienen la responsabilidad de actuar con transparencia y respeto a los derechos mutuos. La participación comprometida de todos estos actores es esencial para maximizar los beneficios sociales y construir un entorno de alquiler justo y sostenible, donde la vivienda sea accesible y segura para todos los habitantes de Yucatán.

La experiencia comparada demuestra que los mercados de alquiler regulados mediante normativas eficaces sobre los aumentos de renta logran mayor estabilidad y confianza, tanto para arrendatarios como para propietarios. Países europeos como España, Alemania y Francia han implementado límites a los incrementos anuales de las rentas, lo que ha contribuido a prevenir crisis habitacionales y a fortalecer la cohesión social. Estos ejemplos evidencian que la regulación no solo protege a los inquilinos, sino que también genera un entorno inmobiliario más transparente y competitivo.

Adoptar una regulación similar a la de la ciudad de México y Baja California permitiría equilibrar los intereses de las partes, proteger a los sectores más vulnerables y consolidar un mercado de alquiler más profesionalizado, en el que la vivienda sea concebida como un derecho y no como un privilegio inaccesible.

El incremento sostenido en los precios de las rentas, frecuentemente sin justificación vinculada a los ingresos de los arrendatarios, ha generado una presión económica adicional sobre sectores vulnerables. Dicho efecto se intensifica ante un entorno inflacionario, donde el aumento de precios de bienes esenciales impacta directamente a las familias en el Estado.

En muchos casos, los incrementos en las rentas superan ampliamente el ajuste del salario mínimo, limitando la capacidad de las familias para conservar su residencia. Este fenómeno afecta tanto a los inquilinos como a la estructura social y económica, incrementando la desigualdad.

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.

Se pretende que, esta reforma logre reducir la presión económica sobre las familias arrendatarias. 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.

Es, por todo lo expuesto y fundado que sometemos a consideración del pleno de este Honorable Congreso el siguiente proyecto de Decreto:

DECRETO:

SE ADICIONA UN NUEVO ARTÍCULO 1573 BIS; SE REFORMA EL ARTÍCULO 1613 DEL CÓDIGO CIVIL; SE RECORRE LA FRACCIÓN XV, UBICÁNDOLE COMO FRACCIÓN XVII Y SE ADICIONAN DOS NUEVAS FRACCIONES XV Y XVI DEL ARTÍCULO PRIMERO; SE REFORMA LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 22; SE REFORMA LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 73; SE ADICIONA EL CAPÍTULO V DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO, INTEGRADO POR DOS NUEVOS ARTÍCULOS, 62 BIS Y 62 TER TODOS DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN para quedar como sigue:

ARTÍCULO PRIMERO. - SE ADICIONA UN NUEVO ARTÍCULO 1573 BIS y SE REFORMA EL ARTÍCULO 1613 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN, para quedar como sigue:

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN

Artículo 1573 bis Se establecerá un registro digital de contratos por medio de los cuales se pacte el uso, desalojo o alquiler, de autorización inmediata, a cargo del Gobierno del Estado de Yucatán y para tales efectos el arrendador deberá registrar sus contratos en un plazo no mayor a 30 días de celebrado el contrato.

El registro a que se refiere el párrafo anterior se regirá de conformidad con los criterios de la ley de transparencia y acceso a la información pública del Estado de Yucatán, la Ley De Protección De Datos Personales En Posesión De Sujetos Obligados Del Estado De Yucatán, mismo que solo podrá contener los siguientes datos:

- e) Monto de la Renta
- f) Incremento pactado,
- g) Colonia, barrio, fraccionamiento o comisaria
- h) Municipio en el que se ubica el inmueble

La persona o personas servidoras públicas encargadas del registro que hagan mal uso del mismo, o que no actúan con el deber de cuidado necesario para preservar la integridad y divulgación de los datos de los datos de los particulares, serán sancionadas conforme a las disposiciones legales aplicables en materia penal y administrativa.

Artículo 1613.- Cuando el caso en que un contrato o convenio en el que se pacte el arrendamiento³ de un bien inmueble destinado a la vivienda se renueve para un periodo subsecuente, el incremento de la contraprestación económica no podrá incrementar más que la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual.

Vencido un contrato de o convenio que implique arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese convenio o contrato.

ARTÍCULO SEGUNDO. - SE RECORRE LA FRACCIÓN XV, UBICÁNDOLE COMO FRACCIÓN XVII Y SE ADICIONAN DOS NUEVAS FRACCIONES XV Y XVI DEL ARTÍCULO PRIMERO; SE REFORMA LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 22; SE REFORMA LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 73; SE ADICIONA EL CAPÍTULO V DE LA VIVIENDA EN

³ Cede a otra (el arrendatario) el uso temporal de un bien, a cambio de un pago periódico llamado renta

ARRENDAMIENTO, INTEGRADO POR DOS NUEVOS ARTÍCULOS, 62 BIS Y 62 TER TODOS DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN, para quedar como sigue:

LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN
TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO ÚNICO
Del Objeto de la Ley

Artículo 1.- Esta Ley es de orden público, interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado y tiene por objeto:

I a XIV. (...)

XV. Disponer las sanciones aplicables a los particulares que incumplan con lo establecido en esta Ley y normas reglamentarias aplicables, así como a los servidores públicos que no cumplan con estas disposiciones, independientemente de las sanciones contempladas en los ordenamientos relativos a las responsabilidades de servidores públicos;

XVI. fomentar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos por parte del Gobierno del Estado de Yucatán; y

XVII.- Promover y aplicar los instrumentos de suelo y financieros para el desarrollo territorial previsto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

CAPÍTULO I
De los Principios Generales

Artículo 5.- La Política Estatal de Vivienda, para dar cumplimiento al objeto de esta Ley, considerará:

VI.- La construcción o adquisición de unidades, lotes con servicios o conjuntos habitacionales administrados por el Gobierno del Estado, destinados a otorgar en arrendamiento a los particulares **con un criterio de asequibilidad para las personas de menores ingresos;**

CAPÍTULO I
Del Consejo Estatal de Vivienda

Artículo 15.- El Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

De la I a la III. ...

III Bis. Impulsar iniciativas y sugerir proyectos para la creación y el desarrollo de viviendas en alquiler accesibles para aquellas personas con menores ingresos.

De la IV a la VII. ...

CAPÍTULO IV

Del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán

Artículo 22.- Para los efectos de esta Ley, el Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Ejecutar, coordinar, impulsar y dar seguimiento a los programas de construcción, adquisición, mejoramiento y financiamiento de la vivienda en sus diferentes modalidades como la autoconstrucción, arrendamiento **asequible para las personas de menores ingresos** y lotes con servicios, o cualquier otro programa de vivienda, con particular atención a las necesidades de los grupos en situación de vulnerabilidad;

TÍTULO SÉPTIMO

COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES PÚBLICO, SOCIAL Y PRIVADO

CAPÍTULO ÚNICO

Disposiciones Generales

Artículo 73.- El Instituto, en coordinación con el Comité, celebrará convenios con los diferentes sectores de la sociedad, orientados a la investigación, asesoría y soporte técnico en materia de vivienda.

Los convenios que se celebren, tendrán por objeto, principalmente, lo siguiente:

- I. Buscar que más personas accedan a una vivienda apropiada, creando formas que aseguren este derecho, especialmente para aquellos en condiciones de pobreza, así como para trabajadores, personas mayores, mujeres, padres y madres solteros, personas con discapacidades, poblaciones indígenas, afromexicanas, miembros de la comunidad de la diversidad sexual y de género y jóvenes de entre 18 y 35 años;**

CAPÍTULO V

DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO, DE LA VIVIENDA USADA Y DEL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA

Artículo 62 Bis. El Gobierno del Estado, a través del consejo Estatal y/o el instituto, deberá fomentar la vivienda en arrendamiento asequible, mediante esquemas y programas dirigidos a la población vulnerable, en situación de pobreza y de menores ingresos, que contengan como mínimo:

- I. Ámbito de Aplicación;
- II. Lineamientos de Diseño;
- III. Estímulos e Incentivos;
- IV. Procedimientos de seguimiento, control y evaluación; y
- V. Esquemas que garanticen la certeza jurídica de la ocupación del inmueble por parte de las y los beneficiarios.

Artículo 62 Ter. El Gobierno del Estado, a través del instituto, promoverá la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos, además de proponer a la Secretaría de Finanzas facilidades administrativas y/o fiscales para apoyar la construcción de este tipo de vivienda conforme a los Programas Institucionales que al respecto se establezcan.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Remítase a la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado de Yucatán, para su promulgación y publicación en El Diario Oficial de Gobierno del estado de Yucatán.

SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en El Diario Oficial de Gobierno del estado de Yucatán.

Dado en el Salón de Pleno del Poder Legislativo del Estado de Yucatán en fecha 4 de marzo de 2025.

ATENTAMENTE



DIP. WILMER MANUEL MONFORTE MARFIL
COORDINADOR DE LA FRACCIÓN LEGISLATIVA DE MORENA



DIP. FRANCISCO ROSAS VILLAVIVENCIO
REPRESENTACIÓN
LEGISLATIVA DEL PARTIDO DEL TRABAJO



**DIP. HARRY GERARDO RODRÍGUEZ
BOTELLO FIERRO**
REPRESENTACIÓN
LEGISLATIVA DEL PARTIDO VERDE
ECOLOGISTA DE MÉXICO

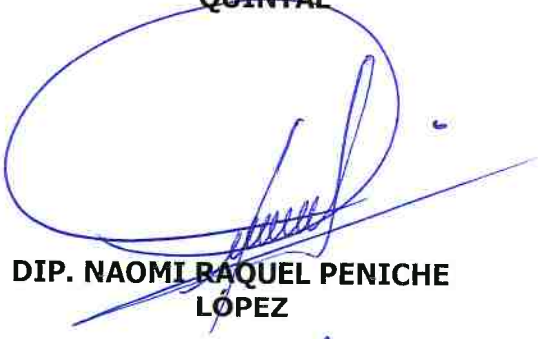
INTEGRANTES DE LA FRACCIÓN LEGISLATIVA DE MORENA



**DIP. DANIEL ENRIQUE GÓNZALEZ
QUINTAL**



**DIP. CLAUDIA ESTEFANÍA BAEZA
MARTÍNEZ**



**DIP. NAOMI RAQUEL PENICHE
LÓPEZ**



**DIP. CLARA PAOLA ROSALES
MONTIEL**



**DIP. JOSÉ JULIÁN BUSTILLOS
MEDINA**



DIP. BAYARDO OJEDA MARRUFO



**DIP. SAMUEL DE JESÚS LIZAMA
GASCA**



DIP. ALBA CRISTINA COB CORTÉS



**DIP. MARIO ALEJANDRO CUEVAS
MENA**



**DIP. RAFAEL GERMÁN QUINTAL
MEDINA**

**DIP. MARÍA ESTHER MAGADÁN
ALONZO**

**DIP. ERIC EDGARDO QUIJANO
GONZÁLEZ**

**DIP. MARIBEL DEL ROSARIO CHUC
AYALA**

DIP. WILBER DZUL CANUL

**DIP. AYDÉ VERÓNICA INTERIAN
ARGUELLO**

DIP. NEYDA ARACELLY PAT DZUL