



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DIPUTACIÓN PERMANENTE

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Diputación Permanente que funge durante el presente receso de ley, recibió para estudio y Dictamen, la **Iniciativa con proyecto de Punto de Acuerdo por el que la Legislatura 66 Constitucional del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en uso de sus facultades, realiza una respetuosa solicitud a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente para que, en atención al derecho a la ciudad, la equidad y la inclusión en materia de acceso a la vivienda que gozan las y los tamaulipecos, realice una campaña informativa para prevenir y contribuir a evitar que las personas que rentan una vivienda en la Entidad sean víctimas de aumentos excesivos en el cobro de arrendamientos de casa habitación, con base en el límite establecido en el Código Civil del Estado de Tamaulipas**, promovida por el Diputado Armando Javier Zertuche Zuani, integrante del Grupo Parlamentario del Partido de Movimiento Ciudadano, de la Legislatura 66 Constitucional del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

Al efecto, quienes integramos la Diputación Permanente, en ejercicio de las facultades conferidas a este órgano congresional por los artículos 61 y 62, fracción II, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 46, numeral 1; 53, numerales 1 y 2; 56, numerales 1 y 2; 58 y 95, numerales 1, 2 y 4, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, procedimos al estudio de la Iniciativa de referencia, a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente procedimiento:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Metodología

I. En el apartado denominado **“Antecedentes”**, se señala el trámite del proceso legislativo, desde la fecha de recepción de la iniciativa y turno a la Comisión competente para la formulación del dictamen correspondiente, o en su caso la Diputación Permanente.

II. En el apartado **“Competencia”**, se da cuenta de la atribución que tiene este Poder Legislativo local para conocer y resolver en definitiva el presente asunto.

III. En el apartado **“Objeto de la acción legislativa”**, se expone la finalidad y alcances de la propuesta en estudio, y se hace una síntesis del tema que la compone.

IV. En el apartado **“Contenido de la Iniciativa”**, y con el objeto de establecer el análisis de la misma, se realiza una transcripción íntegra de la exposición de motivos de la iniciativa en el presente instrumento parlamentario.

V. En el apartado **“Consideraciones de la Diputación Permanente”**, sus integrantes expresan los razonamientos y argumentos de valoración de la iniciativa en análisis, en los cuales se basa y sustenta el sentido del dictamen.

VI. En el apartado denominado **“Conclusión”**, se propone el resolutivo que esta Diputación Permanente somete a la consideración del Honorable Pleno Legislativo.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

D I C T A M E N

I. Antecedentes

La iniciativa de mérito forma parte de los asuntos que quedaron pendientes de dictaminar en el periodo recientemente concluido, el cuál por disposición legal fue recibido por está Diputación Permanente, para continuar con su análisis y elaboración del dictamen correspondiente.

II. Competencia

Este Poder Legislativo local es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58, fracción LXI, de la Constitución Política local, este Poder Legislativo del Estado tiene la potestad de ejercer las facultades que le señalan, tanto la Constitución General de la República, como la ley fundamental de Tamaulipas y las leyes que emanen de ambas, tomando en consideración que el asunto en análisis, por su naturaleza, constituye una acción legislativa en torno a la cual el Congreso del Estado es competente para conocer y resolver en definitiva, ya que las mismas tienen sustento en la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, por tratarse de una Iniciativa que contiene un proyecto de Punto de Acuerdo, en términos del artículo 93, numeral 3, inciso c) del citado ordenamiento.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

III. Objeto de la acción legislativa

La presente acción legislativa en materia de análisis, tiene como objetivo, realizar una solicitud a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (SEDUMA) para que, en atención al derecho a la ciudad, la equidad y la inclusión en materia de acceso a la vivienda que gozan las y los tamaulipecos, realice una campaña informativa para prevenir y contribuir a evitar que las personas que rentan una vivienda en la Entidad sean víctimas de aumentos excesivos en el cobro de arrendamientos de casa habitación, con base en el límite establecido en el Código Civil del Estado de Tamaulipas.

IV. Contenido de la iniciativa

A continuación, nos permitimos transcribir de forma íntegra la exposición de motivos de la iniciativa en análisis, en aras de no omitir las razones ni la intención inicial del promovente:

“El Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, así como también, que la ley establecerá los mecanismos y apoyos para alcanzar este objetivo.

A la luz de dicha disposición constitucional antes citada, es preciso señalar que, de acuerdo al último Censo de Población y Vivienda del INEGI, Tamaulipas registra alrededor de 1 millón 69 mil viviendas, de las cuales cerca del 20 por ciento son rentadas por familias que se ven imposibilitadas de contar con una vivienda propia, es decir, más de 200 mil casas habitación en el Estado son rentadas, cifra que cada día va en aumento.

Estas casas son rentadas en su mayoría por personas que prefieren un hogar cerca de sus centros laborales, por mujeres madres solteras que son jefas del hogar, por estudiantes universitarios que con sacrificio rentan un departamento



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

o casa cerca de su institución académica, así como por maestros y elementos de los cuerpos policiacos que tienen su plaza asignada en otro municipio del Estado, entre otros.

Ahora bien, en los últimos años se ha detectado y ha sido una queja constante de la población que viven en casas de arrendamiento, que suelen ser víctimas de aumentos desmedidos de un año a otro en el costo de las rentas por parte de los dueños de estas.

Ante ello, es preciso señalar que el párrafo segundo del artículo 1769 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, establece que la renta de casas habitación sólo podrá ser incrementada anualmente y que en su caso el aumento no podrá exceder del 65 por ciento del incremento porcentual, fijado al valor diario de la Unidad de Medida y Actualización en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue, lo cual no ocurre en la actualidad.

En consecuencia, las personas que rentan una casa ante el desconocimiento de esto, quedan en un estado de indefensión y sin saberlo se convierten en víctimas de cobros ilegales de arrendamientos, desconociendo por ende que hacer o a donde acudir para defenderse jurídicamente.

La mayoría de estas personas, en virtud de estos abusos, se ven obligadas a destinar el 30 o 40 por ciento de sus ingresos mensuales al pago del arrendamiento de la vivienda que habitan; cabe señalar que la vía para defenderse de estos abusos es la jurisdiccional, sin embargo, es preciso de que los arrendatarios estén informados al respecto.

De ahí que, resulte urgente y necesario comenzar a trabajar en el arrendamiento social como herramienta de bienestar, e impulsar acciones como ésta, previniendo y erradicando esta práctica abusiva, con el fin de proteger a los arrendatarios que sufren esta realidad en silencio.”

V. Consideraciones de la Diputación Permanente

Del análisis efectuado a la acción legislativa que nos ocupa, como integrantes de esta Diputación Permanente, tenemos a bien emitir nuestra opinión respecto a la propuesta de mérito, a través de las siguientes apreciaciones:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Del estudio efectuado a la iniciativa se advierte que la finalidad perseguida por el legislador promovente consiste en realizar una solicitud a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (SEDUMA) para que, en atención al derecho a la ciudad, la equidad y la inclusión en materia de acceso a la vivienda que gozan las y los tamaulipecos, realice una campaña informativa para prevenir y contribuir a evitar que las personas que rentan una vivienda en la Entidad sean víctimas de aumentos excesivos en el cobro de arrendamientos de casa habitación, con base en el límite establecido en el Código Civil del Estado de Tamaulipas.

En ese sentido, cabe destacar que el acceso a una vivienda adecuada constituye una premisa fundamental para el desarrollo humano, la estabilidad social y el ejercicio de otros derechos humanos interdependientes, es por ello que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4, mandata que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, correspondiendo al Estado dictar los instrumentos y apoyos necesarios para materializar este precepto.

Asimismo, en el entorno actual, el arrendamiento de inmuebles habitacionales representa una alternativa indispensable para miles de familias que no cuentan con la capacidad de adquirir una vivienda; Por ello resulta indispensable la intervención tutelar del Estado para prevenir alteraciones en el mercado inmobiliario que vulneren la economía familiar, garantizando el principio de certeza jurídica y justicia social entre las partes contratantes.

Bajo ese contexto, se ha detectado una problemática recurrente caracterizada por incrementos anuales desmedidos e ilegales en el cobro de la renta, toda vez que la



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

falta de difusión sobre los topes máximos autorizados por la legislación civil genera un escenario de desinformación e indefensión jurídica, impidiendo que la ciudadanía identifique excesos o conozca los cauces legales a los cuales acudir para exigir el respeto a sus derechos contractuales.

Al respecto, es de señalarse que el artículo 1769 del Código Civil del Estado, establece que el incremento anual del arrendamiento habitacional no podrá exceder del 65% del incremento porcentual fijado al valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.

Adicionalmente, la propuesta planteada se vincula de manera directa con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, particularmente con el Objetivo 1 "Fin de la Pobreza", Objetivo 10 "Reducción de las Desigualdades" y Objetivo 11 "Ciudades y Comunidades Sostenibles".

Por las consideraciones antes expuestas, esta Diputación Permanente considera que la acción legislativa promovida por el legislador atiende una problemática real y sentida por la población tamaulipeco en materia de arrendamiento habitacional, además, fomenta una cultura de legalidad y pone al alcance de la ciudadanía la información suficiente sobre los límites legales previstos en el Código Civil, la cual es una medida indispensable para evitar cobros arbitrarios.

VI. Conclusión

Finalmente, el asunto en estudio se considera procedente conforme a lo expuesto en el presente, por lo que nos permitimos someter a la consideración de este alto



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

cuerpo colegiado para su discusión y aprobación, en su caso, el siguiente proyecto de:

P U N T O D E A C U E R D O

ARTÍCULO ÚNICO. - La Legislatura 66 Constitucional del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en uso de sus facultades, realiza una respetuosa solicitud a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente para que, en atención al derecho a la ciudad, la equidad y la inclusión en materia de acceso a la vivienda que gozan las y los tamaulipecos, realice una campaña informativa para prevenir y contribuir a evitar que las personas que rentan una vivienda en la entidad sean víctimas de aumentos excesivos en el cobro de arrendamientos de casa habitación, con base en el límite establecido en el Código Civil del Estado de Tamaulipas.

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

ARTÍCULO PRIMERO. - El presente Punto de Acuerdo surtirá efectos a partir de su expedición.

ARTÍCULO SEGUNDO. Comuníquese el presente Punto de Acuerdo a la autoridad competente, asimismo, se solicita informe a este Congreso, las acciones que se lleven a cabo, con relación al acuerdo respectivo.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los diez días del mes de agosto de dos mil veintiséis.

DIPUTACIÓN PERMANENTE

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. LUCERO DEOSDADY MARTÍNEZ LÓPEZ PRESIDENTA			
DIP. CLAUDIO ALBERTO DE LEIJA HINOJOSA SECRETARIO			
DIP. PATRICIA MIREYA SALDÍVAR CANO SECRETARIA			
DIP. EVA ARACELI REYES GONZÁLEZ VOCAL			
DIP. FRANCISCA CASTRO ARMENTA VOCAL			
DIP. MAYRA BENAVIDES VILLAFRANCA VOCAL			
DIP. MERCEDES DEL CARMEN GUILLÉN VICENTE VOCAL			

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA INICIATIVA CON PUNTO DE ACUERDO POR EL QUE LA LEGISLATURA 66 CONSTITUCIONAL DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EN USO DE SUS FACULTADES, REALIZA UNA RESPETUOSA SOLICITUD A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE PARA QUE, EN ATENCIÓN AL DERECHO A LA CIUDAD, LA EQUIDAD Y LA INCLUSIÓN EN MATERIA DE ACCESO A LA VIVIENDA QUE GOZAN LAS Y LOS TAMAULIPECOS, REALICE UNA CAMPAÑA INFORMATIVA PARA PREVENIR Y CONTRIBUIR A EVITAR QUE LAS PERSONAS QUE RENTAN UNA VIVIENDA EN LA ENTIDAD SEAN VÍCTIMAS DE AUMENTOS EXCESIVOS EN EL COBRO DE ARRENDAMIENTOS DE CASA HABITACIÓN, CON BASE EN EL LÍMITE ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS