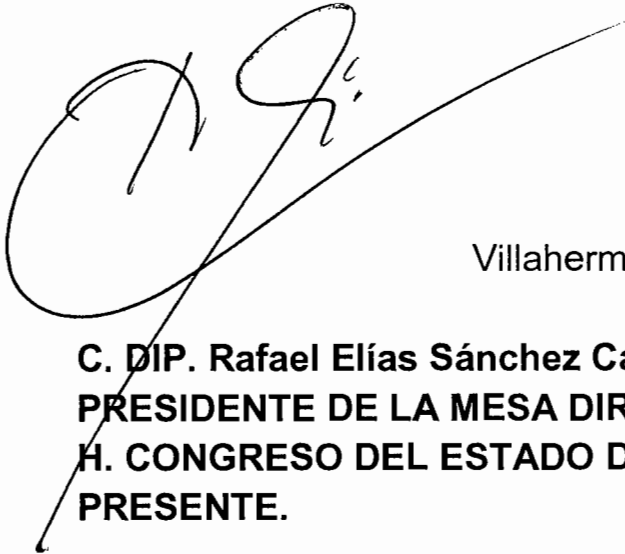


Recibi 10/MARZO/2020



Asunto: INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TABASCO.

Villahermosa, Tabasco a 10 de marzo de 2020.

**C. DIP. Rafael Elías Sánchez Cabrales.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO.
PRESENTE.**

La suscrita Diputada Minerva Santos García Vicecoordinadora de la Fracción Parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional, de la LXIII Legislatura del H. Congreso del Estado de Tabasco, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 33, fracción II, y 36 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco; y de los artículos 4, fracción XI, 22, fracción I, 120 y 121, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tabasco; someto a la consideración de esta Soberanía, la siguiente: INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TABASCO al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos

La fortaleza de una nación deriva de la integridad del hogar

La precaria situación en la que el gobierno actual ha dejado a nuestro país es lamentable, los desastres económicos financieros en los cuales nos han subsumido son solo el reflejo de malas decisiones entorno de políticas sociales mal-planificadas y vacilaciones del mercado bursátil han dejado endeble la estructura financiera de nuestro país en los últimos años. Ya que según organismos económico-internacionales nuestro país ha adoptado políticas populistas y demagógicas que han dado al traste con el eventual desarrollo económico que íbamos presentando.

Es innegable que 2019 es recordado como uno de los peores años en materia de crecimiento económico: la fuerte caída en las inversiones, las reformas legislativas contra los empresarios, la errática política energética y la falta de transparencia en esta Administración resultó en un crecimiento nulo y en la destrucción de más de 36 mil empleos que se habían generado en 2018. Si no **hay crecimiento económico tampoco puede haber desarrollo y poco se puede abonar para disminuir las enormes desigualdades que existen en nuestro país.** Por esa razón es que alarman las cifras de desempleo que registró México el año pasado. Según el INEGI, México alcanzó una tasa de desempleo de 3.5% de la PEA, la más alta desde 2016.

En consecuencia, una de las primeras noticias que recibimos este año fue que el FMI decidió recortar sus expectativas de crecimiento para México, estimando que la economía de nuestro país apenas alcanzará el 1% de crecimiento para finales de año.

Por supuesto, Tabasco no se salva de esta dinámica, ya que ni siquiera se sienten los beneficios de contar con el proyecto de inversión más importante de esta Administración, la Refinería de Dos Bocas, y peor aún, seguimos siendo la entidad con el peor desempeño económico (-4.5% durante los últimos 5 años) y con la tasa de desempleo más alta del país (7.15%). Ya que la Tasa de Desocupación (TD) en Tabasco fue de 7.7 por ciento en enero, y en febrero bajó a 7.3 %, según los resultados de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) del INEGI, lo que demuestra que nuestro estado tocó fondo, derrumbando todas las expectativas político-económicas que se dieron al inicio de este sexenio.

Es decir, en estos últimos meses, en nuestro país el poder adquisitivo de los ciudadanos ha decrecido a niveles alarmantes. La ineficacia de una política pública gubernamental que pueda implementar nuevos paradigmas redistributivos ha ocasionado que la brecha de desigualdad en México se incremente a niveles inauditos.

Mientras el hombre más rico del mundo es mexicano y 270,000 familias, es decir, el 0.17% de la población, poseen el 40% del PIB; el país cuenta con 52 millones de pobres y el salario mínimo asciende a apenas \$63.07 pesos. Como consecuencia, en una misma 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.

Cabe mencionar que, en el primer bimestre del año, el crecimiento del PIB sólo obtuvo una tasa de incremento de 0.0%, con una tendencia anual ajustada de 1.8%, mientras el porcentaje de inflación hasta hace unos días era de 3.70% y contando.

En cuanto al sector laboral, existe una pérdida de 219 mil empleos en el primer trimestre, es decir 37% menos plazas que en el mismo período durante el 2012, ocasionando el menor crecimiento en los últimos tres años.

La tasa de desempleo en los primeros tres meses del año se traduce en 2.5 millones de personas, haciendo que 5.01% de la Población Económicamente Activa se encuentre sin trabajo, lo cual significa un aumento de 400 mil mexicanos.

Entre los rubros que merecen especial atención se encuentra el sector de la vivienda. El Censo de Población y Vivienda 2010 realizado por el INEGI, exhibe que, de un total de 110 millones 610 mil 075 hogares, 103 millones 359 mil 676 corresponden a casa independiente; 4 millones 670 mil 157 a departamento en edificio; 1 millón 810 mil 853 a vivienda en vecindad; 50 mil 924 a cuartos de azotea; 28 mil 814 a residencia móvil, 27 mil 231 a locales no construidos para habitación y 6 mil 446 a refugios.

En cuanto a los servicios básicos, 9 millones 500 mil 066 casas no cuentan con agua entubada; 1 millón 952 mil 008 con energía eléctrica; 10 millones 781 mil 557 con drenaje y 4 millones 635 mil 061 con excusado.

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

Lamentablemente, lo anterior resulta para la mayoría un sueño inaccesible debido a los bajos ingresos que perciben y a los altos costos de los hogares; de acuerdo con información de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), al primer trimestre de 2013, el Índice SHF de Precios de la Vivienda presentó una apreciación nominal de 2.92%.

De forma detallada, se observa que, durante 2012, el monto establecido para casas creció 3.51% y en el caso de condominios y departamentos ascendió 3.39%. Aunado a esto, los costos de vivienda usada aumentaron 3.94%, mientras que el mercado de casas nuevas presentó una variación nominal anual de 3.11%.

Con base en las cifras reportadas por Homex, Geo, Ara, Urbi y Sare, el costo promedio de bienes con fines habitacionales en el 2012 se ubicó en 403,277 pesos, lo cual significó un incremento de 27,541 pesos, ya que en el 2011 el monto oscilaba en un promedio de 375,826 pesos.

Los Estados donde se registra mayor volatilidad en los precios de vivienda son Campeche, con 5.51%; el Distrito Federal, 5.35%; Hidalgo, 5.07%, y San Luis Potosí, con 4.98%. Análogamente, las Entidades donde los costos registraron incrementos inferiores al promedio nacional fueron Coahuila, con 3.24%; Aguascalientes, 3.20%, y Morelos, con 3.09%.

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% rentan vivienda, el 17% habitan en un hogar prestado y el 4% están pagando una casa propia.

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

Este panorama poco halagüeño, también nos afecta directamente como estado, ya que, que ha provocado que en el estado la renta y venta de bienes inmuebles decaiga en un 20 por ciento con relación al último año, haciendo que algunos arrendatarios disminuyan sus precios hasta en un 50 por ciento para atraer más arrendadores, pero como todo tiene dos caras en una misma moneda, también existen algunos que de manera indiscriminada han subido sus rentas a inquilinos establecidos con contratos para equilibrar sus finanzas. Ya que en años anteriores y debido al auge petrolero el sector inmobiliario en nuestra entidad era de los boyantes en términos de utilidad, sin embargo, desde hace tres años, esto ha ido en declive acentuándose cuando comenzaron los problemas de despidos y jubilaciones en Petróleos Mexicanos (PEMEX) para estatal que incentivaba en primer lugar la ocupación económica del Estado.

A raíz de ello, muchos tabasqueños comenzaron a migrar a otras latitudes por ende a comprar y/o rentar casas en otros estados, teniendo entre sus preferencias Yucatán, Quintana Roo, Puebla y Querétaro. Situación que se ha recrudecido gracias a la inseguridad que prevalece en la entidad, de modo que cuando los clientes buscan inmuebles en el estado, prefieren que esté ubicado dentro de zonas que consideran seguras, propiciando que desarrolladores inmobiliarios de estados vecinos como Quintana Roo y Yucatán vienen a Tabasco a ofrecer sus inmuebles, pues detectaron que su mayor mercado lo tienen aquí.

Y por si esto fuera poco, el aumento anual de la renta que mencionamos es una afrenta directa contra la economía familiar nos encontramos ante una problemática social poco o nulamente tocada por los legisladores, ya que nos ocupamos más entre temas sociales más electoreros y menos de derechos humanos, a pesar de estar consagrados en nuestra Constitución Política.

Como el caso de la “vivienda, que está establecido en el artículo 4º constitucional., que, entre otras cosas establece: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo...”; lo que obliga al Estado a expedir leyes o instrumenten las políticas públicas necesarias que permitan a los ciudadanos “poder acceder” o tener “condiciones de

posibilidad” para adquirir una vivienda decorosa y digna, pero no garantizan per sé que todas las familias puedan contar con una vivienda propia. Es por eso, que dentro de los diversos aspectos que se encuentran involucrados en “el arrendamiento”, uno de los principales es el de la problemática económico-social que representa en la actualidad el dar solución a la vivienda para muchas familias.

Lo que hace que muchas familias renten viviendas desangrando de cierta manera el ingreso del trabajador, debido a que el salario de los mexicanos ha ido en picada y la situación se ha complicado para aquellos que utilizan este esquema como modalidad de vivir. Lo anterior, sumado a un aumento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), ha complicado el panorama para el bolsillo de los mexicanos, obligando a reformar leyes que permitan dar un respiro a sus finanzas.

Para ello México y sobre todo Tabasco necesitan proponer esquemas jurídicos y económicos que vayan acordes a la realidad existente, donde se proteja tanto el derecho de los arrendadores como el de los arrendatarios, yendo más allá de la estipulación del tipo de moneda a pagar por tal concepto, donde se tome a consideración las variables geográficas, tamaño del inmueble, los servicios que ofrece, la inversión en reparaciones, el mercado, así como la oferta y la demanda, sin exceder los conceptos e importes por el Código Civil del Estado.

Todo para tener un lugar al cual llamar hogar, puesto que un hogar es el lugar donde mantenemos a nuestras familias, donde nos sentimos seguros y donde disfrutamos de total libertad. Y si tienes una familia feliz, no hay lugar como el hogar para estar totalmente cómodos y tranquilos.

Un buen hogar también es necesario para una buena salud y bienestar.

Para llevar a cabo lo anterior y estando facultado el honorable Congreso del Estado, de conformidad con lo establecido en artículos 33, fracción II, y 36 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco; y de los artículos 4, fracción XI, 22, fracción I, 120 y 121, fracción II, de la Ley Orgánica

del Poder Legislativo del Estado de Tabasco; se somete a la consideración de esta Soberanía la siguiente:

INICIATIVA DE DECRETO

ARTICULO UNICO. Se reforma el ARTÍCULO 2721.

Para que dar como sigue:

Dice: ARTÍCULO 2721.- Aumento de renta Respecto de los inmuebles a que se refiere el artículo anterior o respecto de cualesquiera otros destinados para habitación, la renta se incrementará anualmente en una proporción equivalente hasta el incremento de la inflación del año anterior.

Debe decir: Artículo 2721.- Para los efectos de este artículo, el aumento de renta Respecto de los inmuebles a que se refiere el articulado anterior o respecto de cualesquiera otros destinados para habitación, la renta se incrementará anualmente. **En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de 5,400 veces la Unidad de Cuenta Vigente y no exceda de 9,000 veces la Unidad de Cuenta del Estado Libre y Soberano de Tabasco vigente; dicho incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual en una proporción del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior.**

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco.

SEGUNDO. - Se derogan todas aquellas disposiciones en lo que se opongan al presente Decreto.

Atentamente

"Democracia y Justicia Social"

Diputada Minerva Santos García

Vicecoordinadora de la Fracción Parlamentaria del Partido Revolucionario

Institucional