



"2025, Año del cincuentenario de la conversión del territorio federal
a estado libre y soberano de Baja California Sur"

"2025. Año de la mujer indígena y afro mexicana"

La Paz, Baja California Sur, a la fecha de su recepción.

DIP. MARIA CRISTINA CONTRERAS REBOLLO.
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL PRIMER PERIODO ORDINARIO
DE SESIONES, CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO
CONSTITUCIONAL DE LA XVII LEGISLATURA, AL H. CONGRESO DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.
PRESENTE.

HONORABLE ASAMBLEA.

La que suscribe, **Diputada Alondra Torres García**, representante del Distrito Local Electoral 01 e Integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido del Trabajo en la Décima Séptima Legislatura, de conformidad con lo establecido en los Artículos 57 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur y 100 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, someto a la consideración de esta Soberanía Popular, **INICIATIVA CON PROYECTO DECRETO MEDIANTE LA CUAL SE CREA LA LEY PARA LA REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL Y PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**, misma que se sustenta al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda es un derecho humano reconocido en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. En cumplimiento de este mandato, los estados están facultados para emitir leyes que regulen y garanticen el acceso efectivo a la vivienda.



En Baja California Sur, el incremento sostenido de las rentas habitacionales derivado del auge turístico, la llegada de nuevos residentes y la proliferación de plataformas de alojamiento temporal ha provocado procesos de gentrificación que afectan gravemente a los habitantes locales. Estos fenómenos encarecen el acceso a la vivienda, desplazan comunidades y profundizan desigualdades urbanas y sociales.

El costo de rentas en nuestra entidad ha alcanzado niveles alarmantes, con precios que oscilan entre los 10 y 15 mil pesos mensuales en áreas periféricas y hasta más de cien mil pesos mensuales en zonas exclusivas mayormente de La Paz y Los Cabos, y aunque este aumento no es exclusivo de la entidad, ocupamos el primer lugar entre las entidades con los alquileres más caros del país. La comisión nacional para la protección y defensa de los usuarios de servicios financieros (CONDUSEF) sugiere que el gasto en renta no supere el 30% del ingreso familiar, lo que resulta difícil de cumplir para muchas familias en un estado con costos de arrendamiento tan elevados.

De acuerdo con esta sugerencia, en el caso de las zonas con alquileres más caros del país, como en el caso de nuestra entidad, los ciudadanos deberían percibir las siguientes cantidades:

- Baja California Sur: **89 mil 50 pesos** / renta de 26 mil 715 pesos al mes.
- Nuevo León: **88 mil 450 pesos** / renta de 26 mil 535 pesos al mes
- CDMX: **85 mil 383 pesos** / renta de 25 mil 615 pesos al mes.

En los municipios de La Paz y Los Cabos, los precios de vivienda y las rentas han aumentado drásticamente en los últimos años, convirtiéndose en una de las principales preocupaciones de quienes buscan comprar o alquilar en estas ciudades.



Diversos agentes inmobiliarios se han manifestado respecto a que esta tendencia no muestra señales de detenerse y que, para el presente año, era un hecho que tanto el costo de la vivienda como las rentas fueran más altos debido a factores como la plusvalía, la sobrevaloración y la Gentrificación¹.

El auge de los destinos de La Paz y Los Cabos como destinos de alta gama, una tendencia que comenzó poco después de la pandemia, provocó que se dispararan los precios de una forma atípica y desproporcionada en comparación con la plusvalía natural de estos polos.²

El 2025 se ha distinguido como un año complicado para quienes buscan vivienda o espacio comercial en Baja California Sur. Durante el 2024, los costos de renta en la capital del estado mostraron un incremento significativo, con precios que oscilan entre 10,000 y 15,000 pesos mensuales, incluso en zonas periféricas como la salida sur de esta ciudad, lo que en el presente año continúa siendo una tendencia.³

El mercado inmobiliario ha experimentado una transformación en las dinámicas de arrendamiento. Muchos propietarios optan por gestionar sus inmuebles a través de agencias inmobiliarias, lo que ha encarecido aún más el acceso a viviendas y locales comerciales.

Según un estudio reciente, los arrendamientos en Baja California Sur, alcanzan un promedio de 26,715 pesos mensuales, superando a estados como nuevo león (26,535 pesos) y la ciudad de México (25,615 pesos).

¹ **Gentrificación:** hace referencia a que distintos sectores de la población con mayor capacidad económica se apropian de espacios urbanos que presentan ciertas cualidades, por ejemplo buena ubicación, equipamiento, infraestructura, etc., que son muy buscadas por el capital inmobiliario.

El término Gentrificación fue acuñado en 1964 por la socióloga Ruth Glass para referirse al desplazamiento de las clases obreras trabajadoras de los barrios de Londres a medida que personas de clase media y alta se establecían en las mismas zonas.

² EL SUDCALIFORNIANO. 07/Nov/2024. Pablo Diestro. "La Paz podría volverse inalcanzable para muchos": expertos inmobiliarios - El Sudcaliforniano | Noticias Locales, Policiacas, sobre México, Baja California Sur y el Mundo.

³ NORO. Alejandra Jiménez. 8 de enero de 2025. Aumentan costos de renta en La Paz y Los Cabos en 2025.



En La Paz, la capital estatal, los precios de renta varían ampliamente según la ubicación y el tipo de vivienda:

- **RESIDENCIAS DE LUJO:** EN ZONAS EXCLUSIVAS COMO COSTA BAJA, PEDREGAL DEL CORTÉS Y VISTA CORAL, LOS ALQUILERES VAN DESDE 60,000 HASTA 135,000 PESOS MENSUALES, OFRECIENDO COMODIDADES COMO PISCINAS PRIVADAS, GIMNASIOS Y VISTAS PANORÁMICAS AL MAR.
- **VIVIENDAS ECONÓMICAS:** CASAS ALEJADAS DEL CENTRO, SIN AMUEBLAR Y CON CARACTERÍSTICAS BÁSICAS (DOS RECÁMARAS, SALA-COMEDOR, COCINA Y JARDÍN) TIENEN COSTOS QUE OSCILAN ENTRE 4,000 Y 8,000 PESOS MENSUALES.
- **DEPARTAMENTOS:** LOS PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS DE UNA RECÁMARA COMIENZAN EN 3,000 PESOS Y PUEDEN LLEGAR A 8,000, DEPENDIENDO DEL NIVEL DE AMUEBLADO.

En Los Cabos, por su parte, los precios de renta varían ampliamente según la ubicación y el tipo de vivienda, además de que en muchos de los casos las rentas se encuentran fijadas en dólares, por ejemplo:

- **DEPARTAMENTOS:** LOS PRECIOS DE RENTA DE UN DEPARTAMENTO EN LA ZONA PARAISO, DE DOS RECAMARAS Y UN BAÑO, EMPIEZAN EN LOS 8,000 PESOS



- **ZONA DE LUJO:** RENTAS EN UN PROMEDIO DE ENTRE 5 MIL Y 10 MIL DOLARES MENSUALES.

El continuo encarecimiento de las rentas refleja el creciente atractivo de Baja California Sur como destino para vivir e invertir, pero también plantea retos importantes para la comunidad local, quienes enfrentan dificultades para acceder a viviendas asequibles.⁴

Los precios de vivienda en el estado han subido más de 80% en solo 4 años. Hoy rentar o comprar cuesta más que en muchas partes de la ciudad de México, pero los ingresos locales no lo hacen asequible.

La Ciudad de México reformó en agosto de 2024 su Código civil y su Ley de vivienda (publicado en la gaceta oficial del 29 de agosto de 2024), estableciendo que los incrementos de renta no podrán exceder el índice nacional de precios al consumidor (inpc) y creando un registro obligatorio de contratos. este modelo ha mostrado resultados positivos y se presenta como referencia normativa para replicar en otras entidades federativas.

La presente propuesta adopta los principios del modelo de la cdmx y los adapta a la realidad económica, social y demográfica de Baja California Sur, con el propósito de garantizar el derecho a la vivienda, frenar la gentrificación y fortalecer el mercado de arrendamiento con certeza jurídica y equidad social, gente originaria desplazada a las orillas de las ciudades por rentas impagables.

⁴ Op. Cit.



En síntesis, la finalidad de la presente propuesta legislative consiste en regular los arrendamientos habitacionales en Baja California Sur, con la teleología de que deje de haber incrementos excesivos que limiten el derecho a nuestros ciudadanos a la vivienda digna, y a la vez establecer un limite cierto que constituya la base sobre la cual calcular dichos incrementos, y que estos se den bajo un estandar de dimension social, bajo la tesitura de que toda persona tiene derecho a un espacio digno donde habitar que le sea asequible a sus ingresos.

IMPACTO NORMATIVO Y PRESUPUESTAL

La presente iniciativa intenta sintonizar el marco jurídico estatal con la política nacional de vivienda y con los compromisos internacionales en materia de desarrollo urbano sostenible. no genera impacto presupuestal directo, ya que el trámite puede seguir llevandolo la Secretaría de Finanzas de Baja California Sur como lo hace actualmente a traves de sus oficinas del Registro público de la propiedad del estado de Baja California Sur podrá operar el Registro Estatal de contratos de arrendamiento habitacional (RECAH-BCS) con su estructura actual, utilizando recursos ya asignados en su presupuesto ordinario

El impacto normativo se traduce en la creación de un marco de regulación del arrendamiento que protege tanto a arrendadores como a arrendatarios, promoviendo estabilidad económica y justicia social en el acceso a la vivienda.

En terminos de todas las consideraciones expuestas, mediante el presente impulse se propone la creación de la:



LEY PARA LA REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL Y PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente Ley es de orden público e interés social. Tiene por objeto regular los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, establecer límites a los incrementos de renta, crear el Registro Estatal de Contratos de Arrendamiento Habitacional (RECAH-BCS) y proteger el derecho a la vivienda digna.

Artículo 2.- Para efectos de esta Ley se entenderá por:

- I. Arrendador: la persona física o moral que otorga en arrendamiento un inmueble destinado a casa habitación.
- II. Arrendatario: La persona física que ocupa el inmueble con fines habitacionales
- III. RPPC: Regsitro Público de la Propiedad y del Comercio.
- IV. RCAH-BCS: El Registro estatal de contratos de Arrendamiento habitacional de Baja California Sur.
- V. INPC: El índice Nacional de Precios al consumidor⁵.

CAPITULO II DE LOS INCREMENTOS DE RENTA

Artículo 3.- En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, el aumento anual de la renta no podrá ser mayor al porcentaje de variación del INP correspondiente al año anterior.

⁵ El índice nacional de precios al consumidor es un indicador que mide la inflación en el país.



Artículo 4. - La renta inicial se fijará libremente entre las partes, pero los incrementos posteriores deberán observar el límite previsto en el artículo anterior.

Artículo 5. - Serán nulas de pleno derecho las cláusulas que fijen incrementos automáticos superiores al INPC o que pretendan evadir la aplicación de esta Ley mediante simulación contractual.

CAPÍTULO III.

DEL REGISTRO ESTATAL DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL

Artículo 6. - El Registro Estatal de Contratos de Arrendamiento Habitacional (RECAH-BCS), a cargo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California Sur, tiene por objeto la inscripción o anotación de los contratos de arrendamiento que se celebren dentro del estado, estará a cargo de un director estatal, que será designado por el ejecutivo del estado, y tendrá la estructura que determine su reglamento.

Artículo 7. - Todo arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento dentro de los treinta días naturales siguientes a su firma.

Los contratos vigentes al momento de entrada en vigor de esta ley, deberán registrarse en un plazo no mayor a noventa días.



Artículo 8. - La falta de registro impedirá al arrendador aplicar incrementos de renta y podrá dar lugar a sanción administrativa.

CAPÍTULO IV. DE LAS SANCIONES

Artículo 9. - Constituyen Infracciones a esta ley:

- I.-No registrar un contrato de arrendamiento dentro del plazo establecido en el artículo 7 de esta ley.
- II.-Aplicar Incrementos superiores al INPC;
- III.-Simular contratos para evader esta ley.

Artículo 10.- las sanciones serán impuestas por el Instituto y podrán consistir en:

- I.-Amonestación.
- II.-Multa de hasta 500 Unidades de Medida y Actualización (UMAS)
- III.-Nulidad del incremento aplicado.
- IV.-Suspensión temporal para celebrar contratos de arrendamiento hasta por seis meses.



CAPITULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 11.-El instituto coordinará con los municipios la supervision y aplicación de esta ley.

Artículo 12.-El instituto elaborará un informe anual sobre el comportamiento del Mercado de arrendamiento habitacional y popondrá politicas de vivienda asequible.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - La presente Ley entrará en vigor a los noventa días naturales siguientes a su publicación en el Boletín Oficial del estado de Baja California Sur.

SEGUNDO. - El Ejecutivo del Estado deberá expedir el Reglamento del RECAH-BCS dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

TERCERO. - Los arrendadores contarán con un plazo de noventa días para registrar los contratos **vigentes.**

ATENTAMENTE

DIPUTADA ALONDRA TORRES GARCÍA
Rúbrica

Dado en el Palacio Legislativo de Baja California Sur, a los ____ días del mes de octubre de 2025



DIPUTADA ALONDRA TORRES GARCIA
PODER LEGISLATIVO DE BAJA CALIFORNIA SUR