

CONGRESO
ESTADO DE MÉXICO

Dip. María José
Pérez Domínguez
Distrito XXIII-Texcoco de Mora

“2026. Año del Humanismo Mexicano en el Estado de México”

Toluca de Lerdo, a ** de abril de 2026

**DIPUTADA MARTHA AZUCENA CAMACHO REYNOSO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
“LXII” LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO
P R E S E N T E**

Diputada María José Pérez Domínguez, en representación del Grupo Parlamentario de morena, en la LXII Legislatura del Estado de México, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 y 71 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 51, fracción II, 57 y 61, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 28, fracción I, 38, fracción II, 79 y 81, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México y; 68 del Reglamento del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, someto a consideración del Pleno de esta Honorable Legislatura, para estudio y dictamen, la Iniciativa con proyecto de Decreto, por el que se reforma y se adiciona un segundo párrafo, del artículo 7.698, del **Código Civil del Estado de México**; en materia de incremento de renta, por arrendamiento habitacional; con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda adecuada es un derecho humano reconocido a nivel internacional y en el párrafo noveno, del artículo 4o, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Una vivienda adecuada, va más allá de contar con un techo que nos brinde refugio; implica, de igual manera, seguridad habitacional y el acceso a servicios básicos. Para hacer ostensible lo anterior se debe garantizar, entre otros, seguridad de la posesión, asequibilidad; espacios suficientes, seguros y adecuados para personas con discapacidad y grupos vulnerables y conectividad con fuentes de empleo, clínicas y hospitales y escuelas.

Página 1



“2026. Año del Humanismo Mexicano en el Estado de México”

En este contexto es pertinente hacer mención del Programa Nacional de Vivienda 2026 – 2030, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el pasado 14 de abril de 2026. Este programa, que considera a la vivienda como un derecho social y no como una mercancía, tiene la finalidad de reducir el rezago habitacional, con la construcción de 1.8 millones de casas, el mejoramiento de 1 millón de viviendas y el otorgamiento de 1 millón de escrituras, con lo que se dará certeza jurídica a las familias beneficiarias.

Con un enfoque social, el programa dará prioridad a la población de menores ingresos, de uno a dos salarios mínimos; de igual manera contempla facilitar el acceso a la vivienda digna para trabajadores afiliados y no afiliados.

En línea con la Nueva Agenda Urbana, en la construcción de las viviendas programadas, se considerará la proximidad a servicios, transporte y fuentes de empleo; con lo cual, el gobierno de la Presidenta Claudia Sheinbaum Pardo, está atendiendo y dando solución a una problemática histórica, que es el rezago habitacional y la insuficiente oferta de vivienda para la población de menores ingresos.

De acuerdo al diagnóstico del gobierno federal, relativo al desarrollo territorial y urbano, el 79% de la población del país habita en zonas urbanas y metropolitanas; lo que provoca una alta demanda de vivienda digna, asequible y cerca de centros de trabajo, educativos y de prestación de servicios.

Si bien el programa está encaminado a lograr que más personas y familias, puedan adquirir una vivienda en propiedad, no podemos dejar de lado otras figuras jurídicas que permiten a una familia o persona, disfrutar de una vivienda.

Sería deseable que todas las personas pudieran adquirir una vivienda en propiedad; no obstante, no todas las personas tienen esa posibilidad.

Por poner un ejemplo, en la fracción XII, del apartado A, del artículo 123, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece la obligación para que las empresas, de cualquier ramo y clase de actividad, proporcionen vivienda adecuada a las personas trabajadoras. De esta obligación se derivan dos derechos para las y los trabajadores, el primero acceder a créditos baratos y suficientes para adquirir, construir o mejorar una vivienda y, el segundo acceder a viviendas en arrendamiento social.



“2026. Año del Humanismo Mexicano en el Estado de México”

El arrendamiento social, es una alternativa para que personas trabajadoras puedan disfrutar de una vivienda digna y asequible, sin tener que contratar un crédito hipotecario. En el caso, garantizando el derecho de asequibilidad, el costo de la renta no puede superar el equivalente al 30% del salario de la persona trabajadora.

No obstante, lo anterior solo es aplicable a personas que presten un servicio, en una empresa privada y no a la generalidad de la población.

El habitar una vivienda, puede derivar de diversas figuras jurídicas, hay quien habita en calidad de propietario, comodatario o con base en un contrato de arrendamiento. En el caso, a todas estas figuras, les es aplicable el derecho de la vivienda digna y adecuada.

Como se ha señalado, adquirir una vivienda en propiedad, tiene sus complicaciones: el déficit de vivienda; el alto costo; la dificultad para acceder a un crédito hipotecario; no contar con un empleo formal. Así, el arrendamiento se convierte en una opción y necesidad para miles de personas y familias que necesitan una vivienda digna y adecuada, cerca de sus centros de trabajo o escolares.

Así, si consideramos la vivienda digna y adecuada, como un derecho social, de primera necesidad y no como una mercancía, se debería proteger a los arrendatarios de los incrementos arbitrarios y desproporcionados, basados en las reglas del mercado, así como de los efectos de la inflación.

Citando a la página web de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros: “la inflación es el aumento sostenido y generalizado de los precios de bienes y servicios en una economía durante un periodo prolongado”¹. Esto provoca una disminución en el valor real del dinero, lo que significa que con la misma cantidad de dinero se compran menos productos, reduciendo el poder adquisitivo.

En la actualidad, en el artículo 7.698, del Código Civil del Estado de México, se establece que, en la novación del contrato de arrendamiento de vivienda, el incremento de la renta no podrá exceder del 10%; porcentaje que excede el promedio de inflación de los últimos 10 años (4.06%). En ese periodo que abarca del 2016 al 2025, el pico más alto fue de 6.77%, en el año de 2017, provocado por el incremento del precio de la gasolina y el más bajo de 2.83%, en el 2019.

¹ Consultable en: <https://www.gob.mx/condusef/articulos/sabes-que-es-la-inflacion?idiom=es>



“2026. Año del Humanismo Mexicano en el Estado de México”

En este contexto debemos mencionar que, un incremento de la renta, mayor a la inflación, representa una carga financiera y económica para el arrendatario y, en el caso, para su familia.

Como se ha señalado, en el Programa Nacional de Vivienda 2026 – 2030, se da prevalencia a la vivienda digna y adecuada, como un derecho social y no como una mercancía y su reconocimiento, como un derecho humano, obliga al Estado a garantizarlo. En este sentido es obligación del Estado, implementar las medidas legislativas y administrativas, que garanticen, de manera universal e indivisible, que una persona o familia, puedan disfrutar de una vivienda digna y adecuada, incluyendo el derecho de habitación, derivado de un contrato de arrendamiento.

Al efecto se propone reformar el artículo 7.698, del Código Civil, para establecer que el incremento anual de la renta, no pueda exceder el índice anual inflacionario, reportado por el Banco de México, correspondiente al año anterior a la renovación y; adicionar un segundo párrafo, en el que se establezca que, para el caso de que el índice anual inflacionario, sea de dos dígitos, el incremento no pueda ser mayor al 10%.

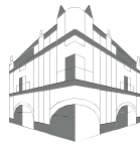
Con esta medida se cumpliría con la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar el derecho humano a una vivienda digna y adecuada, en sus vertientes de asequibilidad y seguridad en la posesión.

Por lo expuesto y una vez justificada la procedencia de la iniciativa, someto a la consideración de esta H. Legislatura el presente Proyecto de Decreto, solicitando, se tenga a bien, aprobarlo en sus términos.

ATENTAMENTE

DIPUTADA MARÍA JOSÉ PÉREZ DOMÍNGUEZ

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA



CONGRESO
ESTADO DE MÉXICO

Dip. María José
Pérez Domínguez
Distrito XXIII-Texcoco de Mora

“2026. Año del Humanismo Mexicano en el Estado de México”

**PROPUESTA DE PROYECTO DE DECRETO:
LA LXII LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO DECRETA:**

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma y se adiciona un segundo párrafo, del artículo 7.698, del **Código Civil del Estado de México**, para quedar como sigue:

Artículo 7.698. En la novación del contrato de arrendamiento de vivienda, el incremento de la renta no podrá exceder el índice anual inflacionario, reportado por el Banco de México, correspondiente al año anterior a la renovación.

En el caso de que el índice anual inflacionario, sea de dos dígitos, el incremento no podrá ser mayor al 10%.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Decreto en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado Libre y Soberano de México.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado Libre y Soberano de México.

Lo tendrá entendido la Gobernadora del Estado de México, haciendo que se publique y se cumpla.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los _____ días del mes de _____ de dos mil veintiséis.