Toluca de Lerdo, Estado de México, a __ de __ de 2026.

DIP. VLADIMIR HERNÁNDEZ VILLEGAS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
LXII LEGISLATURA DEL H. PODER LEGISLATIVO
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO

P R E S E N T E
Honorable Asamblea:

Quienes suscriben, **JOSÉ ALBERTO COUTTOLENC BUENTELLO**, **HÉCTOR RAÚL GARCÍA GONZÁLEZ, HONORIA ARELLANO OCAMPO, ALEJANDRA FIGUEROA ADAME, GLORIA VANESSA LINARES ZETINA, CARLOS ALBERTO LÓPEZ IMM, ISAÍAS PELÁEZ SORIA, ITZEL GUADALUPE PÉREZ CORREA Y MIRIAM SILVA MATA,** diputadas y diputados integrantes del **GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO** en la LXII Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano de México, con fundamento en los artículos 51, fracción II, y 61, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 38, fracción II, 28, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, así como el artículo 68 del Reglamento del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, sometemos a consideración de este Órgano Legislativo la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN LA FRACCIÓN X AL ARTÍCULO 9; LA FRACCIÓN XXXII AL ARTÍCULO 13, RECORRIÉNDOSE LA ACTUAL FRACCIÓN XXXII PARA QUEDAR COMO XXXIII; Y LA FRACCIÓN XXIII AL ARTÍCULO 14 DE LA LEY DE LA JUVENTUD DEL ESTADO DE MÉXICO; SE REFORMA LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 36 DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO; Y SE ADICIONA UNA FRACCIÓN IV BIS AL ARTÍCULO 7.696 Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 7.698 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN MATERIA DE RENTA ACCESIBLE PARA JÓVENES.**, con sustento en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda constituye un elemento esencial para el desarrollo integral de las personas y representa mucho más que un espacio físico destinado al descanso o a la convivencia familiar. Una vivienda adecuada es una condición indispensable para el ejercicio de otros derechos humanos, para la construcción de proyectos de vida, para la seguridad patrimonial y para el desarrollo social y económico. En el caso de las personas jóvenes, el acceso a una vivienda adquiere una relevancia particular, pues se encuentra estrechamente vinculado con los procesos de emancipación, autonomía, incorporación al mercado laboral, continuidad educativa, formación de nuevos hogares y construcción de un patrimonio.

En México, el derecho a la vivienda cuenta con un reconocimiento constitucional expreso. El artículo 4.º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada y dispone que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar dicho objetivo.

Esta disposición se fortaleció mediante la reforma constitucional publicada el 2 de diciembre de 2024, a partir del cual, el parámetro constitucional dejó de referirse únicamente a una vivienda “digna y decorosa” para incorporar expresamente el concepto de vivienda adecuada, reforzando la obligación del Estado de generar instrumentos efectivos para hacer realidad este derecho.[1]

El reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda debe analizarse en conjunto con el derecho internacional de los derechos humanos. El artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, lo que incluye alimentación, vestido y vivienda suficientes, así como a una mejora continua de sus condiciones de existencia. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales,

[1] Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2026). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de marzo de 2026.

mediante su Observación General número 4, ha establecido que el derecho a una vivienda adecuada no debe interpretarse de manera restrictiva como el simple derecho a tener un lugar para habitar, sino que también debe considerarse como el derecho a vivir en un lugar con seguridad, paz y dignidad.[2]

La misma Observación General identifica diversos elementos indispensables para que una vivienda pueda considerarse adecuada, entre los que se encuentra la seguridad jurídica de la tenencia; disponibilidad de servicios públicos, materiales e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación; y adecuación cultural. Por ello, hablar de vivienda adecuada implica necesariamente considerar la capacidad económica de las personas para acceder y permanecer en ella, así como la certeza de la tenencia y la ubicación respecto de los servicios, centros educativos y fuentes de empleo.

Esta perspectiva adquiere especial relevancia para las personas jóvenes, ya que representa una pieza central en los procesos de emancipación y autonomía juvenil. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe ha señalado que el acceso a la vivienda constituye un componente central de los proyectos de emancipación de las personas jóvenes, pues las limitaciones económicas pueden prolongar la permanencia de estos en el hogar de sus padres o llevarlos a desarrollar estrategias habitacionales distintas a la adquisición de una vivienda propia.[3]

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) ha reconocido que la población joven enfrenta barreras económicas relacionadas con bajos ingresos, inestabilidad laboral y acceso limitado al crédito, además de dinámicas sociales y familiares que dificultan el ejercicio efectivo de su derecho a una vivienda adecuada.[4]

La problemática no es menor, de acuerdo con el estudio Situación habitacional de las personas jóvenes en México, elaborado por la CONAVI, en México se estimaron 37.5

[2] *Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991).* Observación general núm. 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11, párrafo 1, del Pacto). *Naciones Unidas.*
[3] *Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2000).* Juventud, población y desarrollo en América Latina y el Caribe. *Naciones Unidas.*
[4] *Comisión Nacional de Vivienda. (2025).* Situación habitacional de las personas jóvenes en México. *Gobierno de México.*

millones de personas jóvenes en 2022, de las cuales aproximadamente el 68% residían en viviendas propias o en proceso de pago y 29% ocupaba viviendas rentadas o prestadas.[5]

El dato adquiere mayor relevancia cuando se observa a las personas jóvenes que ya encabezan un hogar, el mismo informe identificó que 2,963,745 personas jóvenes dirigían uno, con una edad promedio de 25 años. De los hogares encabezados por personas jóvenes, 1.1 millones alquilaban, equivalentes a 38.4% de ellos; en contraste, 31.3% habitaba una vivienda propia y 22.5% una vivienda prestada. Esto evidencia que el arrendamiento no constituye una situación marginal dentro de las trayectorias habitacionales juveniles, sino una modalidad utilizada de manera significativa por quienes ya han iniciado un proceso de emancipación y formación de un hogar.[6]

De acuerdo con la misma fuente, en México existían 438,400 personas jóvenes que residían solas, de las cuales 50.6% habitaba una vivienda rentada y el 26.4% una vivienda prestada. En el caso de las mujeres jóvenes que conformaban hogares unipersonales, la proporción de viviendas rentadas ascendía a 55.7%, frente a 48.2% entre los hombres. Este comportamiento confirma que el arrendamiento desempeña un papel fundamental en las primeras etapas de independencia habitacional.[7]

Para el Estado de México, la CONAVI identificó que la entidad concentra 9.6% de los hogares unipersonales de jóvenes que viven en viviendas rentadas en el país, solo por debajo de Jalisco y la Ciudad de México. En términos absolutos, esto representa 21,320 hogares unipersonales jóvenes en vivienda rentada. La dimensión de esta cifra demuestra que nuestra entidad no es ajena a las nuevas dinámicas habitacionales de las juventudes y que existe una demanda concreta de alternativas de vivienda en renta.[8]

[5] Ibidem
[6] Ibidem
[7] Ibidem
[8] Ibidem

La problemática de la vivienda juvenil se relaciona directamente con las condiciones de ingreso y empleo, de acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), correspondientes al primer trimestre de 2024, 54.1% de la población de 15 a 29 años formaba parte de la población económicamente activa, equivalente a aproximadamente 16.7 millones de personas jóvenes; de ellas, 15.9 millones estaban ocupadas y 810 mil se encontraban en la inactividad.[9]

Sin embargo, contar con un empleo no significa necesariamente contar con capacidad suficiente para adquirir una vivienda, la CONAVI reportó que la población joven ocupada percibía en promedio 33.8 pesos por hora trabajada y que 46.8% de las personas ocupadas pertenecía a la categoría de hasta un salario mínimo mensual, mientras que 33.6% percibía entre uno y dos salarios mínimos y solamente 7.2% recibía más de dos. Estas cifras permiten comprender porque los mecanismos tradicionales de adquisición de vivienda mediante crédito hipotecario pueden resultar poco accesibles durante las primeras etapas de la vida laboral.[10]

La situación se refleja también en los ingresos de los hogares encabezados por jóvenes. Con información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2022, se estimó que las viviendas con jefatura joven tenían un ingreso promedio trimestral de 50,562 pesos a nivel nacional, equivalente aproximadamente a 16,854 pesos mensuales; en localidades urbanas el promedio ascendía a 55,140 pesos trimestrales, mientras que en las rurales era de 36,219 pesos. Asimismo, 77.5% del ingreso provenía del trabajo y 13.0% de transferencias.[11]

La capacidad limitada de ahorro constituye otra barrera para la adquisición de vivienda. De acuerdo con la Encuesta Nacional sobre Salud Financiera 2023, 59.6% de las personas de 18 a 29 años declaró contar con algún ahorro. Sin embargo, el monto disponible es reducido: 30.0% señaló que sus ahorros equivalían hasta una quincena de

[9] Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2024). Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), primer trimestre de 2024. INEGI.
[10] Ibidem
[11] Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2022). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2022. INEGI.

ingresos y 10.5% hasta un mes de percepciones. De los 23.1 millones de personas de entre 18 y 29 años estimadas por la encuesta, únicamente 24.9% declaró contar con ahorros suficientes para enfrentar una emergencia económica equivalente a un mes de percepciones.[12]

Estos datos permiten identificar una paradoja que afecta directamente a las juventudes: aunque una parte importante de ellas participa en el mercado laboral, sus ingresos, condiciones laborales y capacidad de ahorro no necesariamente les permiten acceder al mercado formal de vivienda mediante los mecanismos tradicionales. Por ello, una política pública que se concentre exclusivamente en facilitar la adquisición de vivienda dejaría fuera a una parte significativa de las personas jóvenes que requieren soluciones habitacionales acordes con su realidad económica.

La propia población joven reconoce estas dificultades. De acuerdo con la Encuesta Nacional sobre Salud Financiera 2023, 7.2 millones de personas jóvenes señalaron que comprar o terminar de pagar una casa constituye su principal objetivo o meta financiera. No obstante, entre las principales dificultades para lograrlo se encuentran la falta de ahorro, señalada por 41.2%, seguida de la falta de oportunidades laborales o un salario insuficiente, con 34.3%, y la falta de acceso a crédito, con 8.1%.[13]

Lo anterior demuestra que existe una legítima aspiración de las juventudes por construir patrimonio, pero también que la adquisición inmediata de una vivienda a menudo no constituye una alternativa viable. En este contexto, la renta puede convertirse en una herramienta de transición que permita a las personas jóvenes acceder a una vivienda adecuada mientras consolidan su trayectoria educativa, laboral y financiera.

Un estudio del Banco Interamericano de Desarrollo sobre vivienda en alquiler en América Latina y el Caribe encontró que aproximadamente uno de cada cinco hogares de la región vive en una vivienda arrendada, y que el alquiler tiene una presencia especialmente

[12] Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2024). Encuesta Nacional sobre Salud Financiera (ENSAFI) *2023*. INEGI.
[13] Ibidem

relevante entre grupos como las personas jóvenes, los hogares unipersonales y otros sectores cuya movilidad residencial y laboral requiere mayor flexibilidad. El estudio destaca que fortalecer el mercado de alquiler puede contribuir a enfrentar problemas de asequibilidad, déficit habitacional y segregación espacial, además de favorecer la movilidad residencial y laboral.[14]

En consecuencia, la vivienda en renta no debe entenderse como una solución secundaria o temporal frente a la propiedad, sino como un componente de una política habitacional integral. Para muchas personas jóvenes, particularmente durante sus primeros años de independencia, el arrendamiento puede representar la alternativa más compatible con su capacidad económica, sus necesidades de movilidad y sus proyectos educativos y laborales.

La evidencia nacional confirma esta realidad, ya que como muestra la Encuesta Nacional de Vivienda 2020, elaborada por el INEGI en colaboración con el INFONAVIT y la Sociedad Hipotecaria Federal, el 41.3% de quienes planeaban rentar una vivienda señalaba como motivo la falta de recursos o la imposibilidad de acceder a un crédito. Este dato resulta fundamental para la presente iniciativa porque demuestra que el arrendamiento, para una proporción significativa de jóvenes, no deriva exclusivamente de una preferencia por la movilidad o la flexibilidad, sino de las restricciones económicas que enfrentan para acceder a una vivienda propia.

La dificultad de acceso al crédito constituye, por tanto, uno de los principales obstáculos para la construcción del patrimonio juvenil. La CONAVI estimó que 587,505 jóvenes identificaron la falta de acceso a crédito como el principal impedimento para adquirir o terminar de pagar una vivienda. A ello se suma que, según las estimaciones utilizadas por la CONAVI con base en ONU-Habitat, solamente 3.6% de las personas jóvenes jefas de hogar podría acceder a financiamiento habitacional en condiciones de mercado sin que la amortización mensual superara 30% de su ingreso corriente.[15]

[14] Blanco, A. G., Fretes Cibils, V., & Muñoz Miranda, A. (2014). Se busca vivienda en alquiler: Opciones de política en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo.
[15] Ibidem.

El criterio de asequibilidad resulta particularmente relevante para la renta de una vivienda, de los 1,138,195 hogares con jefaturas jóvenes que habitaban viviendas rentadas, 9.1% destinaba al pago del alquiler una cantidad equivalente o superior a 30% de sus ingresos corrientes. Cuando se trataba de jóvenes que vivían solos, la proporción aumentaba a 17.7%, equivalente a 39,296 hogares unipersonales jóvenes. Además, dentro de estos hogares, las mujeres representaban 56.9%, frente a 43.1% de hombres.[16]

La asequibilidad, por tanto, debe convertirse en uno de los elementos centrales de la política de vivienda dirigida a las juventudes. No basta con ampliar la oferta habitacional si esta permanece fuera de las posibilidades económicas de quienes buscan independizarse. Una vivienda adecuada debe ser económicamente accesible y permitir que las personas puedan cubrir el costo de habitarla sin sacrificar de manera desproporcionada otros bienes y servicios esenciales.

La ubicación constituye otro elemento fundamental dentro de la problemática de acceso a vivienda. Una propiedad puede tener un precio de renta accesible, pero deja de serlo cuando se encuentra alejada de los centros de trabajo, instituciones educativas, servicios de salud y sistemas de transporte. En este sentido, la CONAVI reconoce la ubicación como uno de los siete elementos de la vivienda adecuada y advierte que las personas jóvenes enfrentan retos específicos relacionados con este componente.

El incremento de los costos de renta representa una de las barraras más grandes a las que se enfrentan las y los jóvenes, la asequibilidad se convierte en un factor difícil de alcanzar; diversos factores como falta de empleo, trabajos mal remunerados y ubicación de la vivienda impiden que puedan costear un hogar digno, cerca de sus centros de trabajo, escuelas o demás espacios a los que deberían acceder sin ningún problema.

[16] Ibidem

Ante este escenario, en la Ciudad de México, uno de los lugares donde en los últimos 20 años, el costo de suelo ha incrementado 800%, el Congreso local reformó su Código Civil, fijando un tope al incremento anual de las rentas de casa habitación, dicho incremento no debe superar la inflación del año anterior reportada por el Banco de México. Dicha reforma fue declarada valida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Hugo Aguilar Ortiz, presidente de la Corte y ponente del amparo en revisión 546/2025, refirió a que esta reforma persigue una finalidad legitima y constitucionalmente válida, la cual consiste en garantizar el derecho fundamental de las personas a una vivienda adecuada a través de la implementación de un límite al pacto de incremento de las rentas, a efecto de proteger a las personas que rentan contra aumentos desproporcionados que impidan acceder a la vivienda digna.

Esta consideración resulta especialmente importante y aplicable para el Estado de México, cuya dinámica territorial se encuentra estrechamente relacionada con procesos metropolitanos y desplazamientos cotidianos hacia centros de empleo y educación, pero también, se encuentra en proceso hacia la gentrificación y precisamente este fenómeno, hace que el costo de renta crezca desproporcionalmente y llegue a ser inaccesible.

Por ello, cualquier política pública de renta asequible para jóvenes debe procurar que la vivienda no sola sea económicamente accesible, sino que se encuentre vinculada con las necesidades reales de movilidad, estudio, trabajo y servicios de quienes la habitan.

La vivienda adecuada también implica condiciones materiales dignas. En México, la CONAVI identificó que 5,437,522 viviendas en situación de rezago habitacional albergan a 9,860,099 personas jóvenes. Entre los principales componentes del rezago se encuentran los materiales regulares, el hacinamiento y la precariedad de espacios. En particular, 2,532,167 personas jóvenes habitan viviendas con condiciones de hacinamiento, mientras que 566,082 residen en hogares que carecen de excusado.[17]

[17] Ibidem

La dimensión estatal del problema también debe llamar nuestra atención. El estudio de la CONAVI señala que 27.4% de la población joven del país habita en viviendas en situación de rezago habitacional. En términos absolutos, el Estado de México ocupa uno de los primeros lugares nacionales, con 750,476 personas jóvenes en situación de rezago habitacional, únicamente por debajo de Chiapas y Veracruz.[18]

Estos datos colocan al Estado de México frente a una responsabilidad particular. No se trata únicamente de reconocer en la legislación el derecho de las personas jóvenes a una vivienda adecuada, sino de generar condiciones normativas que permitan desarrollar instrumentos de política pública dirigidos específicamente a las circunstancias económicas y sociales de este sector.

La necesidad de una política diferenciada también encuentra fundamento en el principio de igualdad sustantiva. Las juventudes no constituyen un grupo homogéneo: existen diferencias importantes entre quienes estudian, trabajan, combinan ambas actividades, viven solos, forman una familia, habitan zonas rurales, se encuentran en periferias urbanas o enfrentan condiciones de discapacidad o vulnerabilidad. Por ello, los mecanismos de vivienda deben ser flexibles y capaces de atender distintas trayectorias de vida.

En este sentido, la Nueva Agenda Urbana reconoce a las personas jóvenes como actores relevantes del desarrollo urbano sostenible. Plantea la importancia de promover vivienda asequible, facilitar el acceso al suelo y al financiamiento, incorporar a las juventudes en las decisiones de planificación urbana y generar modelos habitacionales flexibles que respondan a los cambios en los ciclos de vida.[19]

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible también establece una relación directa entre vivienda, inclusión social y desarrollo urbano. El Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 plantea la necesidad de lograr ciudades y asentamientos humanos inclusivos,

[18] Ibidem
[19] ONU-Habitat. (2020). Nueva Agenda Urbana. Naciones Unidas.

seguros, resilientes y sostenibles, mientras que su meta 11.1 establece como objetivo garantizar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles.

La política de vivienda dirigida a las personas jóvenes debe, por tanto, considerar que el acceso a una vivienda adecuada puede tener efectos multiplicadores sobre otros ámbitos de la vida. Una vivienda cercana a la escuela o al trabajo puede reducir tiempos y costos de traslado.[20] Una vivienda con condiciones adecuadas de habitabilidad puede favorecer la salud y el descanso. Una vivienda con seguridad jurídica puede brindar estabilidad. Además, un esquema de renta asequible puede permitir que una persona joven destine parte de sus ingresos al ahorro y, eventualmente, a la adquisición de una vivienda propia.

Desde esta perspectiva, la presente iniciativa tiene como objetivo generar alternativas intermedias y progresivas que reconozcan las distintas etapas de la vida juvenil y permitan que el acceso a la vivienda se adapte a las capacidades económicas de cada persona.

Por ello, se propone incorporar expresamente en la Ley de la Juventud del Estado de México el derecho de las personas jóvenes a acceder a una vivienda digna, adecuada, segura y asequible, incluyendo mecanismos de vivienda social, arrendamiento accesible y adquisición de primera residencia. De esta manera, la legislación estatal reconocerá que la política de vivienda para jóvenes debe contemplar tanto el acceso a la propiedad como alternativas de arrendamiento.

Asimismo, se propone que las políticas públicas dirigidas a las juventudes contemplen mecanismos de coordinación con las autoridades competentes en materia de vivienda y desarrollo urbano. Esta precisión resulta necesaria para evitar duplicidad de funciones y, al mismo tiempo, permitir que el Instituto Mexiquense de la Juventud participe en la promoción, coordinación y difusión de programas que atiendan las necesidades habitacionales de este sector.

[20] Naciones Unidas. (2015). Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Naciones Unidas.

En el área de vivienda, la propuesta quiere mejorar los métodos de financiamiento actuales para incluir opciones especiales para los jóvenes. Esto abarca la compra de su primera vivienda, el acceso a alquileres asequibles y, en algunos casos, arrendamientos con opción a compra. Con ello se pretende construir una ruta progresiva de acceso a la vivienda que reconozca la realidad económica de las juventudes y facilite la transición entre el arrendamiento y la adquisición patrimonial.

Para garantizar el acceso a la vivienda y que el costo de renta no sea un impedimento para que las y los jóvenes puedan rentar un hogar digno, se propone establecer que el incremento anual en las rentas destinadas a casa habitación no excedan el porcentaje respecto a la inflación reportada por el Banco de México en el año anual inmediato anterior, este es un indicador objetivo del comportamiento general de los precios en la economía, además, es un parámetro razonable que protege el valor real de la renta para los propietarios pero también, brinda estabilidad económica y previsibilidad para las y los jóvenes arrendatarios. Esta propuesta no busca intervenir en el mercado inmobiliario ni limitar la libertad contractual, sino establecer un parámetro objetivo y justo.

La propuesta también resulta compatible con el marco jurídico estatal vigente. La Ley de Vivienda del Estado de México tiene por objeto establecer y regular la política estatal, los programas, instrumentos y acciones para que toda persona pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa, mientras que la Ley de la Juventud del Estado de México tiene como objeto fomentar, establecer, promover y garantizar el ejercicio de los derechos de las personas jóvenes, así como implementar políticas públicas y sus medios de ejecución para su atención integral, en cuanto al Código Civil del Estado de México, la reforma se plantea llevar a cabo en un articulo donde ya se establece un máximo de incremento de renta, no obstante, el objetivo es que este sea realista y acorde a la situación económica y condiciones sociales de las juventudes, pero también de toda la sociedad.

La reforma propuesta, por tanto, no pretende crear un sistema paralelo de vivienda. En cambio, busca incorporar explícitamente la perspectiva juvenil dentro de los instrumentos

existentes de política habitacional. Esto favorece la coordinación institucional y el diseño de programas que respondan a una problemática que ya ha sido identificada mediante información estadística oficial.

La evidencia disponible demuestra que las juventudes desean construir patrimonio, pero enfrentan obstáculos objetivos para hacerlo. Millones de jóvenes trabajan, pero sus ingresos son insuficientes para adquirir una vivienda. Millones desean comprar una casa, pero carecen de ahorro suficiente. Cientos de miles identifican el acceso al crédito como una barrera. Además, una proporción significativa de quienes ya encabezan un hogar depende del mercado de renta. Al mismo tiempo, cientos de miles de jóvenes en el Estado de México viven en condiciones de rezago habitacional.

Frente a esta realidad, la respuesta legislativa debe ser proporcional, progresiva y viable. No se propone garantizar automáticamente la adquisición de una vivienda a toda persona joven, sino establecer en la legislación estatal las bases para que las autoridades desarrollen instrumentos que amplíen las oportunidades de acceso a vivienda adecuada y asequible, atendiendo a las condiciones socioeconómicas y necesidades habitacionales de las personas jóvenes.

La presente iniciativa parte de una premisa sencilla: la independencia de las juventudes también requiere una política de vivienda que entienda sus realidades. No todas las personas jóvenes pueden comprar una casa al comenzar su vida laboral, pero sí pueden requerir un espacio seguro para vivir, estudiar, trabajar, formar una familia o desarrollar un proyecto personal. La renta asequible, la vivienda social, el financiamiento preferente y los mecanismos de arrendamiento con opción a compra pueden constituir herramientas complementarias dentro de una política pública integral.

Desde el Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México consideramos que garantizar el acceso de las personas jóvenes a una vivienda adecuada constituye una inversión social y económica de largo plazo. Una juventud que cuenta con condiciones habitacionales dignas tiene mayores posibilidades de desarrollar plenamente sus

capacidades, consolidar su autonomía, permanecer cerca de sus centros de estudio o trabajo, formar nuevos hogares y construir un patrimonio.

Con la intención de contar con mayores elementos para facilitar la comprensión de las modificaciones planteadas en la presente iniciativa, se hace un estudio comparativo entre el texto de la norma vigente y el que la reforma propone modificar, como se muestra a continuación:

LEY DE LA JUVENTUD DEL ESTADO DE MÉXICO	
LEY VIGENTE	**INICIATIVA**
TÍTULO SEGUNDO DE LOS DERECHOS DE LOS JÓVENES CAPÍTULO I DE LOS DERECHOS DE LOS JÓVENES SECCIÓN II DERECHOS SOCIALES **Artículo 9.-** Los jóvenes tienen derecho a: I. a IX. … **Sin correlativo**	TÍTULO SEGUNDO DE LOS DERECHOS DE LOS JÓVENES CAPÍTULO I DE LOS DERECHOS DE LOS JÓVENES SECCIÓN II DERECHOS SOCIALES **Artículo 9.-** … I. a IX. … **X. Acceder a una vivienda digna, adecuada, segura y asequible, mediante políticas, programas e instrumentos que favorezcan el acceso a la vivienda social, al arrendamiento asequible y a mecanismos para la adquisición de su primera vivienda.**
CAPÍTULO III POLÍTICAS PÚBLICAS PARA LOS JÓVENES **Artículo 13.-** Las políticas públicas para los jóvenes, son un conjunto de directrices de carácter público, dirigidas a asegurar la vigencia de los derechos de la juventud, y comprenden de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes acciones: XXXII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento del objeto de esta Ley.	CAPÍTULO III POLÍTICAS PÚBLICAS PARA LOS JÓVENES **Artículo 13.-** … XXXII. **Promover, en coordinación con las autoridades competentes en materia de vivienda y desarrollo urbano, acciones y programas que faciliten a las personas jóvenes el acceso a una vivienda digna, adecuada, segura y asequible, mediante esquemas de vivienda social, arrendamiento asequible, adquisición de primera vivienda y, en su caso, arrendamiento con opción a compra, atendiendo a sus condiciones socioeconómicas y sus necesidades habitacionales;**

LEY DE LA JUVENTUD DEL ESTADO DE MÉXICO	
LEY VIGENTE	**INICIATIVA**
Sin correlativo	**XXXIII**. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento del objeto de esta Ley.
TITULO TERCERO DEL INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA JUVENTUD CAPÍTULO ÚNICO NATURALEZA JURÍDICA, OBJETO Y ATRIBUCIONES	TITULO TERCERO DEL INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA JUVENTUD CAPÍTULO ÚNICO NATURALEZA JURÍDICA, OBJETO Y ATRIBUCIONES
Artículo 14.- El Instituto es un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene por objeto planear, programar y ejecutar acciones específicas que garanticen el desarrollo integral de la juventud.	**Artículo 14.-** …
I. a **XXII**. …	**I**. a **XXII**. …
Sin correlativo	**XXIII**. **Promover y coadyuvar, en coordinación con las autoridades competentes en materia de vivienda y desarrollo urbano, en el diseño, implementación y difusión de políticas, programas y acciones dirigidos a facilitar a las personas jóvenes el acceso a vivienda digna, adecuada, segura y asequible, particularmente mediante esquemas de vivienda social, arrendamiento asequible, adquisición de primera vivienda y, en su caso, arrendamiento con opción a compra.**

LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO	
LEY VIGENTE	**INICIATIVA**
TÍTULO CUARTO DE LOS INSTRUMENTOS ECONÓMICOS Y DEL FONDO DE VIVIENDA SOCIAL CAPÍTULO I DE LOS INSTRUMENTOS ECONÓMICOS	TÍTULO CUARTO DE LOS INSTRUMENTOS ECONÓMICOS Y DEL FONDO DE VIVIENDA SOCIAL CAPÍTULO I DE LOS INSTRUMENTOS ECONÓMICOS
Artículo 36.- El Ejecutivo del Estado y los municipios para el financiamiento realizarán las acciones siguientes: I. …	**Artículo 36.-** … I. …
II. En materia de crédito, fomentará y concertará esquemas de crédito para los distintos tipos y modalidades de vivienda social, que permitan atender las diversas necesidades y posibilidades económicas de la población.	II. En materia de crédito, fomentará y concertará esquemas de crédito para los distintos tipos y modalidades de vivienda social, que permitan atender las diversas necesidades y posibilidades económicas de la población**, incluyendo mecanismos preferentes dirigidos a las personas jóvenes para la adquisición de su primera vivienda, el acceso a esquemas de**

LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO	
LEY VIGENTE	**INICIATIVA**
	arrendamiento asequible y, en su caso, de arrendamiento con opción a compra, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y a la disponibilidad presupuestaria;
III. y IV. …	III. y IV. …

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO	
LEY VIGENTE	**INICIATIVA**
TITULO SEXTO Del Arrendamiento CAPITULO IV Disposiciones Especiales para Arrendamiento de Bienes Urbanos Destinados a Casa Habitación Contenido del contrato de arrendamiento **Artículo 7.696.-** El contrato de arrendamiento debe contener: I. a IV. … **Sin correlativo** **V. a VII. …**	TITULO SEXTO Del Arrendamiento CAPITULO IV Disposiciones Especiales para Arrendamiento de Bienes Urbanos Destinados a Casa Habitación Contenido del contrato de arrendamiento **Artículo 7.696.-** … I. a IV. … **IV Bis. Mención expresa de que el incremento de la renta nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año inmediato anterior;** **V. a VII. …**
Monto del incremento de la renta **Artículo 7.698.-** En la novación del contrato de arrendamiento de vivienda, el incremento de la renta no podrá exceder del diez por ciento.	Monto del incremento de la renta **Artículo 7.698.-** En la novación del contrato de arrendamiento de vivienda, el incremento de la renta no podrá exceder **la inflación reportada por el Banco de México en el año inmediato anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual.**

En el Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México consideramos que garantizar el acceso de las personas jóvenes a una vivienda digna representa una inversión en el desarrollo social, la estabilidad familiar y el crecimiento ordenado de nuestras comunidades. La falta de oportunidades para adquirir un patrimonio constituye uno de los principales desafíos que enfrenta este sector de la población, por lo que resulta indispensable impulsar políticas públicas que respondan a sus necesidades y capacidades económicas.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a la consideración de este H. Poder Legislativo del Estado de México, para su análisis, discusión y, en su caso, aprobación en sus términos, la presente: **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN LA FRACCIÓN X AL ARTÍCULO 9; LA FRACCIÓN XXXII AL ARTÍCULO 13, RECORRIÉNDOSE LA ACTUAL FRACCIÓN XXXII PARA QUEDAR COMO XXXIII; Y LA FRACCIÓN XXIII AL ARTÍCULO 14 DE LA LEY DE LA JUVENTUD DEL ESTADO DE MÉXICO; SE REFORMA LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 36 DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO; Y SE ADICIONA UNA FRACCIÓN IV BIS AL ARTÍCULO 7.696 Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 7.698 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN MATERIA DE RENTA ACCESIBLE PARA JÓVENES.**

A T E N T A M E N T E

DIP. JOSÉ ALBERTO COUTTOLENC BUENTELLO
COORDINADOR DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL
PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

DECRETO NÚMERO _____

LA LXII LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO

DECRETA:

PRIMERO.- Se adicionan la fracción X al artículo 9; la fracción XXXII al artículo 13, recorriéndose la actual fracción XXXII para quedar como XXXIII; y la fracción XXIII al artículo 14 de la Ley de la Juventud del Estado de México, para quedar como sigue:

TÍTULO SEGUNDO
DE LOS DERECHOS DE LOS JÓVENES

CAPÍTULO I
DE LOS DERECHOS DE LOS JÓVENES

SECCIÓN II
DERECHOS SOCIALES

Artículo 9.- …

I. a **IX**. …

X. Acceder a una vivienda digna, adecuada, segura y asequible, mediante políticas, programas e instrumentos que favorezcan el acceso a la vivienda social, al arrendamiento asequible y a mecanismos para la adquisición de su primera vivienda.

CAPÍTULO III

POLÍTICAS PÚBLICAS PARA LOS JÓVENES

Artículo 13.- …

I. a XXIX. …

XXXII. Promover, en coordinación con las autoridades competentes en materia de vivienda y desarrollo urbano, acciones y programas que faciliten a las personas jóvenes el acceso a una vivienda digna, adecuada, segura y asequible, mediante

esquemas de vivienda social, arrendamiento asequible, adquisición de primera vivienda y, en su caso, arrendamiento con opción a compra, atendiendo a sus condiciones socioeconómicas y sus necesidades habitacionales;

XXXIII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento del objeto de esta Ley.

TITULO TERCERO
DEL INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA JUVENTUD

CAPÍTULO ÚNICO
NATURALEZA JURÍDICA, OBJETO Y ATRIBUCIONES

Artículo 14.- …

I. a **XXII**. …

XXIII. **Promover y coadyuvar, en coordinación con las autoridades competentes en materia de vivienda y desarrollo urbano, en el diseño, implementación y difusión de políticas, programas y acciones dirigidos a facilitar a las personas jóvenes el acceso a vivienda digna, adecuada, segura y asequible, particularmente mediante esquemas de vivienda social, arrendamiento asequible, adquisición de primera vivienda y, en su caso, arrendamiento con opción a compra.**

SEGUNDO. - Se reforma la fracción II del artículo 36 de la Ley de Vivienda del Estado de México, para quedar como sigue:

TÍTULO CUARTO
DE LOS INSTRUMENTOS ECONÓMICOS Y DEL FONDO DE VIVIENDA SOCIAL

CAPÍTULO I
DE LOS INSTRUMENTOS ECONÓMICOS

Artículo 36.- …

I. …

II. En materia de crédito, fomentará y concertará esquemas de crédito para los distintos tipos y modalidades de vivienda social, que permitan atender las diversas necesidades y posibilidades económicas de la población**, incluyendo mecanismos preferentes dirigidos a las personas jóvenes para la adquisición de su primera vivienda, el acceso a esquemas de arrendamiento asequible y, en su caso, de arrendamiento con opción a compra, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y a la disponibilidad presupuestaria;**

III. y **IV.** …

TERCERO. - Se adiciona una fracción IV Bis al artículo 7.696 y se reforma el artículo 7.698 del Código Civil del Estado de México, para quedar como sigue:

TITULO SEXTO
Del Arrendamiento

CAPITULO IV
Disposiciones Especiales para Arrendamiento de Bienes Urbanos Destinados a Casa Habitación

Contenido del contrato de arrendamiento

Artículo 7.696.- …

I. a IV. …

IV Bis. Mención expresa de que el incremento de la renta nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año inmediato anterior;

V. a VII. …

Monto del incremento de la renta

Artículo 7.698.- En la novación del contrato de arrendamiento de vivienda, el incremento de la renta no podrá exceder **la inflación reportada por el Banco de México en el año inmediato anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual.**

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

ARTÍCULO PRIMERO. Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

ARTÍCULO TERCERO. El Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de las autoridades competentes en materia de juventud y vivienda, llevará a cabo las acciones necesarias para promover la implementación de programas y mecanismos que atiendan las disposiciones previstas en el presente Decreto, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables y la disponibilidad presupuestaria.

ARTÍCULO CUARTO. Las autoridades competentes deberán promover la coordinación interinstitucional necesaria para que las políticas y programas dirigidos a facilitar el acceso de las personas jóvenes a vivienda digna, adecuada, segura y asequible consideren, entre otros aspectos, sus condiciones socioeconómicas, necesidades habitacionales, ubicación de los centros de estudio y trabajo, así como criterios de inclusión y no discriminación.

ARTÍCULO QUINTO. Se derogan las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Decreto.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la Ciudad de Toluca, Capital del Estado de México, a los __ días del mes __ del año dos mil veintiséis.