

A la Honorable Opinión Pública.-

El Consejo Estatal de Profesionales Inmobiliarios de Baja California AC, agrupa a las diez principales asociaciones de agentes profesionales inmobiliarios y sus miembros, con aproximadamente 400 agencias, hemos manifestado nuestra preocupación ante la pandemia del brote de virus SARS-CoV2 (COVID-19), y las consecuencias que se han venido generando en estos últimos días principalmente por el detrimento de la salud. Así también por el devastador impacto económico que está ocasionando y las consecuencias que dejará en los próximos meses. Somos sensibles ante esta situación, y conscientes de nuestro deber, en el que todos debemos sumarnos y adoptar las medidas necesarias desde nuestra actividad para afrontar la situación.

Por ello queremos hacer un atento llamado en relación a la Propuesta de **reforma del Artículo 1986, del Código Civil del Estado de Baja California**, aprobada el pasado 25 de marzo 2020 por el Congreso del Estado de Baja California, a iniciativa del Diputado Juan Manuel Molina García, en el que se adiciona un párrafo a fin de precisar la configuración de caso fortuito en la cual se incluye la pandemia declarada oficialmente, para lo cual emitimos las siguientes posturas:

- I. En ningún momento fuimos consultados como sector ante esta situación, debido a que somos los profesionales encargados de asesorar, promover, intermediar, tramitar la comercialización de bienes inmuebles, así como administrar la operación de estos; y conocemos ampliamente las necesidades de las partes, así como la dinámica de la transacción y desarrollo del arrendamiento inmobiliario, **debemos ser para los gobernantes el referente en consultas del mercado inmobiliario**, y en este caso podemos percibir que se presentó una **reforma con importantes deficiencias e incertidumbres pragmáticas**. Por mencionar algunas,
 - a. En su artículo transitorio segundo, inciso b) estipula no se incurrirá en mora o incumplimiento de *“las obligaciones de arrendatarios de locales que expende al público bienes o servicios”*, en el cuál no se especifica qué tipo de público o que tipo de bienes o servicios, lo que se podría entender como todo establecimiento comercial. De ser así hay establecimientos que no han cerrado y/o que no dependen de la movilidad y convivencia social para operar, por lo que para ellos no son necesarias las soluciones o medidas paliativas de las que habla la exposición de motivos de la reforma, ocasionando solo efectos adversos adelante mencionados.
 - b. En el párrafo adherido al Artículo 1986, se habla de que *“el obligado acredite la imposibilidad o disminución de la posibilidad para cumplir durante la contingencia”*, no dando indicio de cómo o cuando se demuestra dicha imposibilidad, poniendo en incertidumbre a las partes ya que en muchos casos de controversia la orientación sobre la imposibilidad se conocerá hasta su determinación con la sentencia del juez, con las pérdidas que este proceso conlleva para ellas.
 - c. En su artículo transitorio segundo, inciso c) señala que no se incurrirá en mora o incumplimiento de las obligaciones a las personas en el *“arrendamiento de casa habitación hasta 120 metros cuadrados...”*, un criterio altamente incierto ya no especifica si el área señalada trata de superficie de terreno en un lote, de la construcción asignada en un lote u algún otro. Además, si es la intención brindar soluciones para la *“economía de los que menos tienen”* tal y como se expresa en su exposición de motivos, la superficie es imprecisa y no necesariamente segmenta a esta población ya que existen varios departamentos y casas de lujo con superficie menor a 120 metros cuadrados, ocupados por la población no vulnerable.
- II. No hay indicios de que se estimen los efectos adversos que estas medidas ocasionen,
 - a. En época de economía estancada, se merma potencialmente el flujo de cientos de millones de pesos. Estimamos que en vivienda existen más de 200,000 arrendamientos en nuestro estado, suponiendo una renta promedio de

\$4,000 pesos y que el 33% difiera su pago, serían más de \$500,000 millones de pesos en estos dos meses. Si adicionamos el complemento de arrendamientos comerciales el impacto es mucho mayor.

- b. Buena parte de los arrendadores son personas “de las que menos tienen” siendo el arrendamiento “su actividad o medio cotidiano para subsistir”, muchos ellos de la tercera edad, otros como su única forma de ingreso, estas “soluciones o medidas paliativas” que menciona la exposición de motivos de la citada reforma **son un problema y un agravante**.
- c. Los arrendatarios, aunque hacen frente a la contingencia sanitaria contribuyendo a la disminución de la movilidad y convivencia social cual debe ser, su carga económica y merma patrimonial sólo se extiende en el tiempo, en algunos casos serán una medida importante para salir adelante, pero en otros casos sólo se prolonga lo inevitable, ocasionado daños y los efectos adversos mencionados durante más tiempo.

III. El gobierno en sus tres poderes y tres niveles, así como los partidos políticos sobre todo a nivel estatal deben demostrar solidaridad y “apretarse el cinto a la par”. Exigimos que a esta reforma la acompañen:

- a. Medidas de alivio fiscales para arrendadores, sobre todo en correspondencia con aquellos ingresos que no está recibiendo.
- b. Eliminar de inmediato recargos por el no pago de los prediales, y los propios acompañados por no corte-reducción de servicio por no pago en el consumo de red de agua potable, y otros pertinentes a la actividad.
- c. Crear una bolsa de subsidios estatales y/o financiamiento para que el arrendatario cumpla sus obligaciones, bajo una segmentación estratégica y con la ejecución enfocada para evitar los efectos económicos adversos mencionados. Recomendamos evaluar la posibilidad de obtener los recursos de los \$152,934,383.36 pesos asignados este año a los partidos políticos del estado y los \$588,694,542.10 pesos asignados al congreso del estado.

IV. Dentro de la mencionada reforma en su artículo tercero transitorio pide que el Poder Judicial fomente los medios alternos de solución de conflictos de manera directa o apoyados por los centros de Justicia Alternativa. Pedimos que se impulse la proactividad para que la solución no tenga que llegar a instancias por demás saturadas y costosas, que se considere que la conciliación de las partes además de darse directamente se recomiende utilizar los servicios de un **Agente Profesional Inmobiliario con licencia estatal**, en atención a lo estipulado en **LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, publicada en el Periódico Oficial No. 56, Tomo CXXI, Sección II, de fecha 28 de noviembre del 2014, esto para orientación en la realidad del mercado y opciones de las partes, aunado a la asesoría legal correspondiente, todo en aras de concretar convenios necesarios sobre la modificación contratos en esta materia.

Por todo lo anterior, les informamos que este Consejo Estatal cuya misión declarada incluye la gestión de políticas públicas en favor de la sociedad, junto con las asociaciones civiles que nos integran, buscaremos alianzas con la iniciativa privada, solicitaremos audiencia con el Ejecutivo Estatal con el propósito de corregir las deficiencias e incertidumbres pragmáticas de esta reforma.

Ing. Héctor Eduardo Castro Mora

PRESIDENTE 2020

CONSEJO ESTATAL DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS DE BAJA CALIFORNIA A.C.

C.P. MARCO AVALOS
PRESIDENTE
API ENSENADA

Mr. ROSS BUCK
PRESIDENTE
AMPI ROSARITO

LIC. ANDRES SORIANO
PRESIDENTE
API TIJUANA

ARQ FERNANDO ZAMORA
PRESIDENTE
AMPI TIJUANA

LIC. DAVID G. AYALA
PRESIDENTE
API MEXICALI

LAE JESSICA MORALES
PRESIDENTE
AMPI ENSENADA

LIC. TANYA MONTALVA
PRESIDENTE
API ROSARITO

LIC. SILVIA ROBLEDO
PRESIDENTE
ASAI

LIC. ROSSANA LETAYF
PRESIDENTE
AMPI MEXICALI

LIC. JESUS CARRILLO
PRESIDENTE
AMPI SAN FELIPE