



**GOBIERNO
DE JALISCO**

**P O D E R
LEGISLATIVO**

**CC. DIPUTADOS DEL PLENO
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO**

**SECRETARÍA
DEL CONGRESO**

PRESENTE.

La suscrita diputada **BRENDA GUADALUPE CARRERA GARCÍA** integrante de la LXIV Legislatura del Estado de Jalisco, con fundamento en lo señalado en el artículo 28 Fracción I, de la Constitución Política del Estado de Jalisco, y en los diversos numerales 27 párrafo 1 fracción I, 133, 135 párrafo 1 Fracción I, 138 y 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, tengo a bien someter a la consideración de esta Representación Popular, la siguiente iniciativa de **DECRETO** que reforma el artículo 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, con base a la siguiente:

FOLEJ
2226-LXIV

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es facultad del Congreso del Estado de Jalisco en términos de los dispuesto por el artículo 35 fracción I de la Constitución Política del Estado, legislar en todas las ramas del orden interior del Estado, expedir leyes y ejecutar actos sobre materias que le son propias, salvo aquellas concedidas al Congreso de la Unión conforme al Pacto Federal en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

4709

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE JALISCO
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS
11 FEB 2026
HORA 14:39

II. Es atribución de los diputados del Congreso del Estado de Jalisco presentar iniciativas de decreto que tengan por objeto la creación, reforma, adición, derogación y abrogación de disposiciones sobre el otorgamiento de derechos o imposición de obligaciones a determinadas personas y es relativa a tiempos y lugares específicos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 párrafo 1 fracción I en correlación con el artículo 138 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

III. El derecho a la vivienda en nuestro país es consagrado por el artículo 4 de nuestra carta magna, el cual establece que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada; por su parte, el artículo 123 del mismo ordenamiento legal estipula que las empresas estarán obligadas a proporcionar a sus personas trabajadoras viviendas adecuadas mediante las aportaciones que hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus personas trabajadoras.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Con la finalidad de abastecer de vivienda asequible a la clase trabajadora, el estado mexicano cuenta con instituciones como el Infonavit (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) que se encarga de administrar el fondo de ahorro de los trabajadores, pagado en partes por la patronal y el trabajador, con la finalidad de otórgales créditos para comprar, construir, remodelar o mejorar una vivienda, o en su defecto, pagar una hipoteca.

Otra institución con la que cuenta el estado mexicano es el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) que es un organismo público encargado de otorgar créditos hipotecarios y gestionar la subcuenta de vivienda para los trabajadores al servicio del Estado en México.

Y en tercera instancia, tenemos a la La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) que es una organización empresarial líder en México cuya principal función es promover, defender y representar a los desarrolladores de vivienda destinada a cualquier persona, incluyendo a los trabajadores de . Su función principal es impulsar la producción de vivienda digna y sustentable, colaborando con los gobiernos para ordenar el crecimiento urbano y facilitar el acceso a la vivienda a las familias mexicanas. es la organización empresarial líder en México que representa, promueve y defiende a los desarrolladores de vivienda. Su función principal es impulsar la producción de vivienda digna y sustentable, colaborando con los gobiernos para ordenar el crecimiento urbano y facilitar el acceso a la vivienda a las familias mexicanas.

IV. Actualmente en la zona metropolitana de Guadalajara se están desarrollando una gran cantidad de nuevos fraccionamientos y torres departamentales que ofertan una variada oferta de bienes inmuebles susceptibles a ser utilizados para la vivienda que pueden consistir en lotes, casas o departamentos.

V. Una de las fuentes de financiamiento de los desarrolladores inmobiliarios que no pertenecen al estado (Infonavit y FOVISSSTE) es el de la preventa de bienes inmuebles sin que estos existan o no se encuentren terminados al momento de que se realiza la transacción mercantil de compraventa, sino que solamente se cuenta con un proyecto o la obra de urbanización se encuentra en proceso de realizarse.

El tipo de contratos que se utilizan para estas transacciones son contratos privados, mayormente conocidos como minutas, y que, en caso de incumplimiento por parte del

Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

desarrollador, el comprador tiene que recurrir por la vía civil a demandar el incumplimiento de contrato lo cual conlleva años de juicios y en ocasiones no se logra recuperar nada por parte del demandante.

En otros de los casos se logra la posesión de un predio a medio urbanizar o de un bien inmueble en un desarrollo habitacional que no ha sido concluido y que por lo tanto no es lo que se adquirió, pero lo más riesgoso es que esos predios o inmuebles no pueden ser escriturados al comprador sino es por demanda en contra del vendedor.

VI. Con el fin de evitar este tipo de situaciones, el Congreso del Estado previó, en el Código Urbano, que una vez que el desarrollador inmobiliario obtuviera la licencia definitiva de urbanización este podría acceder a la preventa de lo que a futuro sería lo que pretende desarrollar y como único requisito para acceder a ello, se estableció que la licencia de construcción no se puede solicitar su suspensión.

Pero, como se puede observar, en muchas ocasiones no se solicitó su suspensión, pero los desarrollos inmobiliarios quedan sin concluir por diversos motivos.

Nuestra legislación penal en el estado castiga, mediante el artículo 252, el fraude inmobiliario, pero se tiene que demostrar la existencia del dolo para que esta proceda, motivo por el cual en un gran número de compradores no pueden acceder a la reparación del daño mediante esta figura jurídica, por lo que la única vía que les queda es la civil.

Según estableció el periódico **MURAL** en su reportaje denominado "**Impunidad en fraudes inmobiliarios en el interior de Jalisco**"¹ si eres víctima de un fraude inmobiliario en el interior del Estado, la probabilidad de que este tipo de delito quede impune es del 100 por ciento.

VII. Para el caso de la zona metropolitana, uno de los fraccionamientos emblemáticos que en cuanto vendieron, dejaron de realizar las obras de infraestructura contempladas en el proyecto de urbanización autorizado, así como se abstuvieron de realizar la entrega - recepción del fraccionamiento en los municipios de Tlajomulco de Zuñiga y de Tlaquepaque por lo que quienes adquirieron vivienda ahí sufren de abandono porque los ayuntamientos no han recibido las obras de urbanización porque se encuentran inconclusas, además de que

¹ Noé Magallón. (2025, August 11). *Impunidad en fraudes inmobiliarios en el interior de Jalisco*. Mural.com.mx; MURAL. <https://www.mural.com.mx/impunidad-en-fraudes-inmobiliarios-en-el-interior-de-jalisco/ar3053454>



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

no se les puede escriturar. Cabe resaltar que el Ayuntamiento de Tlajomulco de Zuñiga quiso intervenir jurídicamente a la persona moral autora del desarrollo inmobiliaria, pero esta fue liquidada conforme a la legislación en la materia, por lo que ahora se complica la situación jurídica en el sentido de obligar a los desarrolladores a culminar el proyecto, dejando en estado de indefensión a los adquirientes de una bien inmueble en ese desarrollo.

VIII. Lo que se pretende mediante la presente iniciativa, es que quien pretenda acceder a la preventa de un bien inmueble en un desarrollo inmobiliario que no esté concluido realice el depósito mediante una fianza en garantía para que el municipio que autorizó el desarrollo inmobiliario pueda indemnizar a los compradores en caso de que el desarrollo inmobiliario no sea concluido de conformidad a al proyecto autorizado y que el comprador tenga la seguridad de que podría recuperar parte de su inversión o que el municipio sea quien termine la obra en caso de que esta no sca concluida. Para mayor entendimiento, presento a Ustedes cuadro comparativo con la reforma propuesta

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO	
<p>Artículo 267. La licencia de urbanización tendrá vigencia conforme al plazo establecido en el programa de obra autorizado.</p> <p>I. En caso de no inicio o suspensión de las obras, el urbanizador deberá notificarlo a la Dependencia Municipal indicando el tiempo que estarán suspendidas las obras y dicho plazo será prorrogado por el mismo período de tiempo de la suspensión o no inicio de las mismas; podrá solicitar además, la suspensión de la fianza por el mismo período de suspensión de las obras;</p> <p>II. En caso de contar con permiso de preventa el urbanizador no podrá solicitar su suspensión;</p>	<p>Artículo 267. La licencia de urbanización tendrá vigencia conforme al plazo establecido en el programa de obra autorizado.</p> <p>I. [...]</p> <p>II. En caso de contar con permiso de preventa el urbanizador no podrá solicitar su suspensión;</p> <p>Para la obtención del permiso de preventa, el desarrollador indicará a la autoridad municipal el porcentaje del proyecto que pretende poner en preventa y deberá entregar una garantía,</p>



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

<p>III. Las obras de urbanización deberán concluirse en el plazo que se fije en su licencia o permiso, salvo causas graves de fuerza mayor, justificadas en los registros de bitácora de obra, autorizados por el supervisor municipal; en cuyo caso, se debe dar aviso de suspensión a la dependencia municipal competente, quien decidirá el plazo máximo de suspensión, en atención a las manifestaciones que justifiquen la suspensión, sin que puedan exceder del mismo plazo otorgado en la autorización; y</p> <p>IV. Para obtener la autorización de reinicio de obra, por la dependencia municipal competente, se deberá presentar la licencia con aviso de suspensión autorizado, y comprobar el ajuste del proyecto a los planes de desarrollo urbano y a las disposiciones del presente Código.</p>	<p>mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, la cual será del cuarenta por ciento del valor comercial de lo autorizado, misma que podrá ser utilizada por el Ayuntamiento para pagar indemnizaciones a quienes hayan adquirido un inmueble y el proyecto inmobiliario no se concluya de conformidad al proyecto autorizado o, en su caso, se realice la conclusión de la misma.</p> <p>III. [...]</p> <p>IV. [...]</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

IX. Las repercusiones que, en caso de llegar a aprobarse, tendría la Iniciativa serían las siguientes:

a) **En el aspecto jurídico:** La propuesta de reforma tendrá repercusiones jurídicas favorables hacia la población en el estado que pretenda adquirir un inmueble en un proyecto inmobiliario en desarrollo.

b) **En el aspecto social:** Las repercusiones sociales serán positivas pues la propuesta de reforma consolida el estado de derecho que pretende blindar ante fraudes inmobiliarios a los adquirentes de un inmueble en un proyecto inmobiliario en desarrollo.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

c) En el aspecto presupuestal: La propuesta de reforma no tiene aspecto presupuestal para ninguna entidad pública en el estado.

En virtud de lo anterior y en consideración al silogismo lógico - jurídico desarrollado con antelación, es que propongo la siguiente iniciativa de decreto que reforma el artículo 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para lo cual, presento ante Ustedes la siguiente iniciativa de:

DECRETO

POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 267 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.

ARTÍCULO ÚNICO: Se reforma el artículo 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

Artículo 267. [...]

I. [...]

II. [...]

Para la obtención del permiso de preventa, el desarrollador indicará a la autoridad municipal el porcentaje del proyecto que pretende poner en preventa y deberá entregar una garantía, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, la cual será del cuarenta por ciento del valor comercial de lo autorizado, misma que podrá ser utilizada por el Ayuntamiento para pagar indemnizaciones a quienes hayan adquirido un inmueble cuando el proyecto inmobiliario no se concluya de conformidad al proyecto autorizado o, en su caso, se realice la conclusión del mismo.

III. a IV. [...]

TRANSITORIOS

ÚNICO. - El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco.

Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Atentamente

Recinto Oficial del Palacio del Poder Legislativo
Guadalajara, Jalisco, 11 de febrero del año 2026.



BRENDA GUADALUPE CARRERA GARCÍA
Diputada