

28 MAY 2026

Únase a la Comisión (es) de:  
Planeación, Ordenamiento Territorial y  
de la Gestión del Agua y de  
Hacienda y Presupuestos



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO  
PRESENTE.

INFOLEJ  
2826-LXIV

La que suscribe **MARIANA CASILLAS GUERRERO**, Diputada integrante del Grupo Parlamentario de **FUTURO**, en uso de las facultades que me confieren los artículos 28, fracción I y 35 de la Constitución Política del Estado de Jalisco y 26, párrafo primero, fracción XI, 135 párrafo primero, fracción I y 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo ambos ordenamientos del Estado de Jalisco, someto a la consideración de esta Asamblea, la siguiente **Iniciativa de Ley que reforma los artículos 14 del Código Urbano Para el Estado de Jalisco, los artículos 48, 49 Bis, 51 y crea el artículo 51 Bis de la Ley de Hacienda del Estado de Jalisco, relativo al impuesto sobre el hospedaje, que reforma los artículo 113, 114, 115, 117, 117 Bis y crea el artículo 112 Bis de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco relativo al Impuesto sobre Transmisión Patrimonial y finalmente que reforma al artículo 4 de la Ley del Catastro Municipal del Estado de Jalisco, para lo cual hago la siguiente:**

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
COORDINACIÓN DE ASSESORES LEGISLATIVOS  
RECIBIDO  
28 MAY 2026  
HORA 15:50 hrs

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

- I. Es una facultad soberana del Congreso de Jalisco 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, tal como lo dispone el artículo 35, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Jalisco.
- II. Es un derecho de los diputados de este Congreso del Estado de Jalisco, presentar **iniciativas de Ley, decreto o acuerdo legislativo** en materia de competencia estatal, conforme a lo dispuesto por el artículo 27, fracción I de la vigente Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco.
- III. México se adhirió a la **Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas** suscrita en el 2015 la cual agrupó los **17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**, a efecto de adoptar un conjunto de objetivos globales que erradiquen la pobreza, protejan al planeta y aseguren la prosperidad para las próximas generaciones. Dentro de

5883



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

sus ODS, la vivienda es configurada como un **mecanismo de reducción de desigualdades**, enunciada en el siguiente objetivo:

*ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles. Establece que de aquí al 2030, es un objetivo prioritario el aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativa, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.<sup>1</sup>*

IV. **El Derecho a la vivienda adecuada** está definido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4° de la siguiente forma:

*“Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”.<sup>2</sup>*

De la misma manera, el artículo 4° de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco establece lo siguiente:

*“Todos los ciudadanos del Estado de Jalisco, tienen derecho a una vivienda que reúna todas las condiciones de higiene, seguridad en su construcción, y una buena distribución que garantice a quien la habite de un disfrute cómodo de ésta y una adecuada integración social y urbana, además de ser parte fundamental en el patrimonio familiar”.<sup>3</sup>*

Estas normativas establecen **lineamientos para que el Estado pueda implementar políticas públicas que promuevan el acceso a este derecho**, lo que podría traducirse en regulación del mercado inmobiliario. A su vez, plantean la existencia de la **obligación que tienen las autoridades de garantizar que cada persona tenga acceso a una vivienda que reúna las condiciones adecuadas para el desarrollo y disfrute de su vida**. Sin embargo, la vivienda, lejos de garantizarse

<sup>1</sup>Naciones Unidas. (2025). Objetivo 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

<sup>2</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [CPEUM]. Artículo 4. 5 de febrero de 1917 (México). Última reforma el 15 de noviembre de 2025

<sup>3</sup> Ley de Vivienda del Estado de Jalisco (LVEJ, 2009/2025). Periódico Oficial del Estado de Jalisco, 28 de marzo de 2009. Última reforma publicada en 2025.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

como un derecho humano fundamental, ha sido mercantilizada y sometida a las dinámicas especulativas del mercado inmobiliario, lo que ha afectado a quienes buscan el arrendamiento como forma de poseer un inmueble con la finalidad de habitarlo.

- V. **La política fiscal constituye el vínculo entre el goce efectivo de los derechos y la voluntad del Estado para garantizarlos.** Más allá de un mecanismo recaudatorio, es una herramienta para combatir las desigualdades estructurales, redistribuir la riqueza y garantizar condiciones materiales mínimas para el ejercicio de los derechos de todas y todos los ciudadanos.

Sin embargo, tal como lo declara Oxfam México, **“nuestro país es una anomalía fiscal: tiene una economía grande, con sectores altamente rentables y un número significativo de personas ricas y ultrarricas, pero también una mayoría que vive con ingresos bajos y sin acceso efectivo a derechos básicos”**.<sup>4</sup>

En ese sentido, **hablar de justicia fiscal implica que el sistema tributario se estructure conforme a criterios de progresividad y equidad**, de manera que quienes cuentan con mayores recursos económicos contribuyan en mayor medida al sostenimiento del gasto público, mismo que debe realizarse con un enfoque de derechos.

Esto adquiere especial relevancia en el ámbito urbano e inmobiliario, donde el incremento del valor del suelo, la concentración de la propiedad y las dinámicas especulativas han profundizado las barreras de acceso a la vivienda para amplios sectores de la población.

El artículo 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece **la obligación de los mexicanos de contribuir al gasto público "de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes"**.<sup>5</sup> Este precepto consagra dos principios fundamentales:

<sup>4</sup> Oxfam México, “Décálogo por la justicia fiscal”, 2025, <https://oxfam.mx/decalogo-por-la-justicia-fiscal/>

<sup>5</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [CPEUM]. Artículo 31. 5 de febrero de 1917 (México). Última reforma el 15 de noviembre de 2025



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

- Proporcionalidad: Los sujetos deben contribuir en función de su capacidad contributiva; es decir, a mayor capacidad económica, mayor debe ser el gravamen.
- Equidad: Trato igual a quienes se encuentren en situaciones iguales, y trato desigual a quienes se encuentren en situaciones desiguales (equidad vertical)

La Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) ha sostenido, en la jurisprudencia P./J. 41/97 del Pleno, que el principio de **proporcionalidad tributaria** consagrado en el artículo 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos **radica en que los sujetos pasivos deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad económica, de manera que las personas que obtengan ingresos elevados tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos.** El máximo tribunal ha sido enfático en que el cumplimiento de este principio se realiza a través de tarifas progresivas<sup>6</sup>.

La misma jurisprudencia establece que **la cuota progresiva cumple mejor la adaptación de la carga del impuesto a la capacidad contributiva del deudor, sin que ello signifique romper con el principio de igualdad, dado que éste sólo opera respecto de personas que se encuentran en igual situación económica.**

Por ello, esta iniciativa replica el esquema validado por la SCJN, estableciendo **tasas que crecen gradualmente conforme aumenta el número de inmuebles que se compran para los distintos fines, bajo el supuesto que quien puede comprar varias propiedades tiene mayor capacidad contributiva de quien solo tiene una o dos.**

La SCJN ha validado la progresividad en otros impuestos. La tesis 1a. CXXXVI/2007<sup>7</sup> de la Primera Sala señaló que una mejor adaptación de la carga tributaria a la capacidad contributiva se cumple a través de **tarifas progresivas, sin limitarlo al ISR.** Incluso el impuesto predial,

<sup>6</sup>Jurisprudencia: P./J. 41/97, Pleno de la SCJN, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V, 43. Proporcionalidad y equidad tributarias establecidas en el artículo 31, fracción IV, constitucional. 1997. Registro 232309.

<sup>7</sup> Tesis [A.]:CXXXVI/2007, Pleno de la SCJN, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI. Renta. El mecanismo de progresividad aplicado en la tarifa del impuesto relativo debe medirse conforme al incremento de la alícuota al cambiar de renglón, y su aumento debe ser proporcional con el ingreso. 2007. Registro 171934.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

puede ser progresivo, como lo ha reconocido la propia Corte. Por otra parte, la SCJN ha establecido que el límite de no confiscatoriedad se ubica en torno al 33% de la renta o utilidad. Las tasas propuestas en la presente iniciativa de Ley están muy por debajo de ese umbral.

- VI. En septiembre de 2025, el colectivo “Política Colectiva” publicó en colaboración con el Instituto de Estudios Sobre la Desigualdad (INDESIG) un informe sobre el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) como una herramienta fiscal para financiar nuestro derecho a la vivienda adecuada y al derecho a la ciudad. Algunos datos que destacan de dicho informe **nos indican que en Jalisco, municipios como Zapopan y Guadalajara deben el 13% y el 7% de sus ingresos municipales al ISAI que en Jalisco se llama Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP)**. Siendo las ciudades de Querétaro y Mérida (24% y 18%) las que proporcionalmente dependen más de esta contribución<sup>8</sup>.

De igual forma, Política Colectiva habla de las necesidades de mejorar la recaudación con respecto a este impuesto con la finalidad de que funcione **como un mecanismo redistributivo que nos permita generar programas y políticas públicas enfocadas en la producción de vivienda social**, así como con la finalidad de desacelerar el acaparamiento de inmuebles con fines especulativos, particularmente se mencionan las siguientes medidas para mejorar la recaudación municipal.

1. Creación de **Impuestos progresivos a la compra de segunda vivienda o posteriores**, o a los desarrollos habitacionales destinados meramente a la inversión.
2. **Impuestos complementarios por venta de inmuebles a personas morales.**
3. Contrarrestar procesos de gentrificación con el uso del ISAI o de sus homólogos.
4. **Tasar la herencia**, principalmente la relacionada con los grandes tenedores o acaparadores con fines de especulación inmobiliaria.

<sup>8</sup> Moreno Benjumea, L. J., Rodríguez Leal Isla, A. L., & Borja Espinosa, A. V. (2025). ISAI: Una herramienta fiscal para financiar nuestro derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad. Política Colectiva e Instituto de Estudios Sobre la Desigualdad (INDESIG). Extraído el 20 de mayo de 2026, de: <https://politicacolectiva.com/isai/>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

5. **Etiquetar** por lo menos el 50% de la recaudación del ISAI y destinarlo **para programas de vivienda o en materia de ordenamiento territorial.**<sup>9</sup>

De igual manera, en el informe se propone utilizar el ISAI o sus homólogos con la finalidad de:

1. Destinar sus ingresos a programas integrales de acceso a la vivienda.
2. Alinearlo con políticas de ordenamiento territorial y servicios públicos.<sup>10</sup>

Por último, ellos concluyen que el ISAI es una herramienta con un enorme potencial para avanzar en políticas fiscales más justas.

*“Su peso dentro de los ingresos estatales y municipales no es menor, por lo que su diseño y orientación puede jugar un papel clave para hacer frente a desafíos urgentes como la desigualdad en el acceso a la vivienda y la concentración de riqueza derivada del mercado inmobiliario”.*<sup>11</sup>

Todo lo anterior, nos habla de que los impuestos sobre todo los patrimoniales tienen un enorme potencial si se aprovechan sus fines extrafiscales, y se utilizan como **instrumentos redistributivos** para avanzar en la generación de mejores formas de recaudación local que puedan impulsar objetivos de justicia social y garantizar el derecho a la ciudad.

- VII. Actualmente los múltiples estados de la República cuentan con una **Ley de Hacienda y una Ley de Hacienda Municipal**, ambas buscan establecer de forma general los lineamientos base de las políticas tributarias y hacendarias para sus respectivos estados y municipios, de forma particular en estas leyes encontramos los lineamientos, las tasas, las bases y las tarifas en materia de impuestos estatales o municipales, según sea el caso. Sin embargo, dependiendo del estado **hay diferencias importantes que dan más libertad o discrecionalidad en materia tributaria a las autoridades correspondientes**, algunas

---

<sup>9</sup> Ibidem.

<sup>10</sup> Ibidem.

<sup>11</sup> Ibidem.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

leyes, por ejemplo, **no disponen una tasa o tarifa mínima para algunos impuestos**, sino que dejan su establecimiento a discrecionalidad del ejecutivo correspondiente en las leyes de ingresos anuales, como es el caso de Jalisco en materia de ITP.

*“Artículo 115.- El impuesto sobre transmisiones patrimoniales se causará y liquidará aplicando **la tasa o tarifa que establezca la ley de ingresos de cada municipio** a la base determinada conforme a las disposiciones del artículo 114 de esta ley”.*<sup>12</sup>

De forma contraria, existen estados que **explicitan los porcentajes de las tasas desde las Leyes**, lo que nos habla de una política tributaria más fuerte y menos discrecional, como es el caso de Nuevo León.

*“ARTÍCULO 28 bis.- Están obligados al pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo con construcciones o instalaciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado, así como los derechos relacionados con los mismos, a que este impuesto se refiere. **El impuesto se calculará aplicando la tasa del 3% al valor gravable del inmueble.** Es base de este impuesto el valor gravable, que será el valor que resulte mayor entre el de operación y el valor catastral del inmueble.*

*ARTÍCULO 28 bis-1.- En la adquisición de inmuebles cuyo valor gravable no exceda dentro de 30 cuotas elevadas al año y siempre que el adquirente sea persona física y no posea otro bien raíz en el Estado, cubrirá el impuesto **aplicando la tase (sic) del 3% al valor del inmueble, después de reducirlo en 15 cuotas elevadas al año.** Para efectos de la no-propiedad de predios, bastará que el interesado manifieste bajo protesta de decir verdad que no es propietario o poseedor de otro bien inmueble en el Estado, conservando el Municipio sus facultades de comprobación”.*<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco (LHMEJ, 1984/2025). Periódico Oficial del Estado de Jalisco, 3 de abril de 1984. Última reforma publicada el 16 de octubre de 2025.

<sup>13</sup> Ley de Hacienda Para los Municipios del Estado de Nuevo León (LHPMENL, 1974/2023). Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, 21 de diciembre de 1974. Última reforma publicada el 25 de enero de 2023.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

Otro caso muy interesante es el del estado de Querétaro.

*“Artículo 59. Están obligados al pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio de Inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo (sic) y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos. **El Impuesto se calculará aplicando la tasa del dos por ciento al valor del inmueble.***

*Tratándose de la adquisición de un terreno, el cual tenga construcción al momento del acto o del otorgamiento del contrato respectivo, el adquirente deberá acreditar con la documentación oficial que las construcciones o mejoras fueron hechas por él, **de lo contrario, éstas quedarán también gravadas por este Impuesto en los términos de la presente Ley, ya que se considerará que no solamente se transmitió el terreno sin construir, sino también la construcción misma**”.*<sup>14</sup>

Lo interesante de todo lo anterior es que en todos los casos sea ISAI, ITP o ISTD, hablamos del mismo impuesto que es de carácter municipal según lo dispuesto en el artículo 115 de nuestra Constitución.

*“Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, **los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.***

[...]

*IV.- Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:*

*a).- Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la*

<sup>14</sup> Ley de Hacienda De los Municipios del Estado de Querétaro (LHMEQ, 2013/2024). Periódico Oficial del Estado de Querétaro, 17 de octubre de 2013. Última reforma publicada el 20 de septiembre de 2024.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

*propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.*

*Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.*

[...]

*Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”.*<sup>15</sup>

Esto nos indica que aunque se trate de impuestos municipales, los legisladores estatales están facultados para definir las tasas así como los lineamientos generales de estos impuestos.

Otro caso de análisis es el del Impuesto a Hospedaje en el estado de Quintana Roo, en este caso hablamos de un impuesto estatal que a diferencia de lo que ocurre en Jalisco, cuenta con su propio marco normativo, la Ley del Impuesto al Hospedaje del Estado de Quintana Roo que define tasas diferenciadas en caso de que el hospedaje se de a partir de una aplicación digital como Airbnb.

*“ARTÍCULO 8. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 5% sobre el valor de facturación y/o contratación de los servicios a que se refieren los artículos 4 y 9 de esta Ley.*

*Tratándose de los supuestos contemplados en la fracción V del artículo 4 de esta Ley, quien cobre las contraprestaciones por los servicios de hospedaje, ya sea el Anfitrión o la plataforma*

<sup>15</sup>Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [CPEUM]. Artículo 115. 5 de febrero de 1917 (México). Última reforma el 15 de noviembre de 2025



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

*tecnológica o digital, calculará el impuesto aplicando la tasa del 6%”.*<sup>16</sup>

Esta experiencia subnacional contrasta con la del estado de Jalisco que no define la tasa del Impuesto a Hospedaje en la Ley de Hacienda del Estado de Jalisco, sino que deja la atribución al ejecutivo estatal, a través de la Ley de Ingresos anual, lo que habla también de una tasa discrecional que puede variar dependiendo de la propuesta del gobierno en turno.

*“Artículo 51. Este impuesto se liquidará y pagará de conformidad con la tarifa que al efecto señale la Ley de Ingresos del Estado”.*<sup>17</sup>

- VIII. En Jalisco, y particularmente en sus áreas metropolitanas, **los costos de arrendamiento han aumentado significativamente** en los últimos años en comparación al crecimiento de los ingresos de la población trabajadora. Esto se traduce en una brecha creciente entre el costo de acceso a la vivienda y la capacidad económica de las personas. El resultado es una **exclusión sistemática del mercado inmobiliario formal de las personas con menores ingresos**, siendo desplazadas hacia esquemas de renta que no garantizan condiciones para el cumplimiento del derecho a la vivienda adecuada<sup>18</sup>.

Según el Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG), Zapopan es el municipio más costoso para rentar en el Estado, con un precio promedio de 29,856 pesos mensuales en el año 2025, seguido de Guadalajara, donde la renta promedio alcanzó los 26,845 pesos ese mismo año. Ambos municipios se encuentran entre los tres más caros para rentar en todo el país, **lo que posiciona a Jalisco como el tercer Estado con los costos de arrendamiento más elevados en México.**

A su vez, el encarecimiento de la vivienda ha traído consigo un proceso de **desplazamiento poblacional**. Entre 2010 y 2020, los municipios

<sup>16</sup> Ley del Impuesto Al Hospedaje del Estado de Quintana Roo (LIHEQR, 2017/2025). Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, 27 de diciembre de 2017. Última reforma publicada el 16 de diciembre de 2025.

<sup>17</sup> Ley de Hacienda del Estado de Jalisco (LHEJ, 2000/2024). Periódico Oficial del Estado de Jalisco, 23 de septiembre de 2000. Última reforma publicada el 24 de febrero de 2024.

<sup>18</sup> Política Colectiva & INDESIG, “ISAI. Una herramienta para financiar nuestro derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

intermedios de Jalisco experimentaron un crecimiento poblacional del 30%, mientras que el municipio de Guadalajara registró una disminución cercana al 16%, según el Censo de Población y Vivienda 2020. Este desplazamiento poblacional del centro hacia las periferias ha incrementado la demanda de infraestructura y servicios en estas zonas. Sin embargo, la oferta asequible de vivienda no ha crecido al mismo ritmo, ya que, de acuerdo con el Registro Único de Vivienda, la producción total de unidades habitacionales ha caído más de un 60% desde 2013.

El Gobierno del Estado de Jalisco, a través del POTmet (Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del AMG 2024), reconoce la existencia de la **crisis habitacional** e identifica principalmente a los municipios de Guadalajara y Zapopan como los centros urbanos en donde principalmente se da el fenómeno de la “**Gentrificación**”, mismo que define como:

*“La ocupación de barrios, tradicionalmente obreros, por personas de clase media o alta que desplazan a la población original. Este proceso se facilita por las intervenciones sobre estos barrios mediante capital público y/o privado a través de proyectos de renovación urbana, revitalización de espacios públicos y proyectos de regeneración urbana. De acuerdo con Fernández (2020), la gentrificación sucede en cuatro etapas: la reinversión del capital, la entrada de grupos sociales de más altos ingresos, los cambios del paisaje urbano y el desplazamiento directo e indirecto de grupos sociales de ingresos bajos”.<sup>19</sup>*

Este fenómeno se relaciona a su vez con la “**turistificación**”, que es el proceso mediante el cual las colonias tradicionales se transforman en espacios de ocio y recreación para turistas, trayendo como consecuencia **la sustitución de la vivienda residencial por vivienda de tránsito para turistas**.<sup>20</sup>

*“El cambio de oferta de los rentistas a modelos de alquiler de vivienda temporal reduce el “stock” de vivienda en venta o en*

<sup>19</sup> Instituto Metropolitano de Planeación. (2024). Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (POTmet). <https://consultapublica.imeplan.mx/POTmet/>

<sup>20</sup> Ibidem



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

*renta de largo plazo, haciendo que la oferta sea limitada y por consiguiente incrementa su costo. Según BJH Advisors LLC (2016), en un reporte realizado sobre la ciudad de Nueva York, **existe una correlación positiva de 0.93 entre la concentración de actividad de Airbnb y el incremento de precios de la renta, donde ambas variables incrementan a un ritmo semejante**".<sup>21</sup>*

Aunado a estos dos fenómenos, desde el año 2010, en el Área Metropolitana de Guadalajara se han construido decenas de desarrollos inmobiliarios que son comercializados como activos financieros más que como vivienda. Un estudio comparado realizado por especialistas en la materia para ZonaDocs reveló que 56 desarrollos verticales en Guadalajara y Zapopan construidos desde el 2010 se encuentran deshabitados en su mayoría, aunque se comercializan a altos precios por su valor como inversión. Al revisar su consumo de agua y electricidad, así como a través de visitas reiteradas, el equipo de esta investigación descubrió que alojan a muchas menos personas de las que podrían.<sup>22</sup>

La práctica de mantener viviendas deshabitadas como activos estratégicos para que aumenten de valor con el tiempo, fenómeno conocido como "**financiarización de la vivienda**", se sostiene en dinámicas de **especulación inmobiliaria**, donde la compra y venta de inmuebles tiene como principal finalidad obtener ganancias a partir de la fluctuación de su valor de mercado, y no garantizar su función habitacional. Esto reduce la oferta de vivienda disponible y provoca aumentos constantes en los precios de venta y arrendamiento. A su vez, el incremento sostenido del valor de los inmuebles atrae a más personas e inversionistas que ven en la vivienda una oportunidad de rentabilidad o de financiamiento para otros proyectos, profundizando un círculo vicioso que encarece el acceso a la vivienda y eleva indirectamente el costo de vida y de los bienes y servicios en las zonas aledañas.

---

<sup>21</sup> Ibidem

<sup>22</sup> De la Peña et al., "La Ciudad Inhabitable: ¿Redensificación o destrucción de vivienda?", 2021, disponible en: <https://www.zonadocs.mx/la-ciudad-inhabitable-redensificacion-o-destruccion-de-vivienda/>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

En este contexto, la intervención del Estado no sólo es legítima, sino necesaria y urgente. El mercado inmobiliario no puede seguir operando bajo una lógica de acumulación a costa del bienestar de las personas. **La vivienda es un derecho, no una mercancía, y corresponde al Estado garantizar que así sea.**

- IX. La justicia fiscal adquiere una importancia central cuando hablamos del derecho a la ciudad y del derecho a la vivienda, pues la política tributaria no solo determina la capacidad financiera del Estado, sino también su capacidad para responder de manera equitativa a los retos urbanos y habitacionales que enfrentan las ciudades. En particular, **una política fiscal progresiva en materia inmobiliaria constituye una herramienta clave para redistribuir los beneficios derivados del desarrollo urbano, financiar infraestructura social y reducir desigualdades económicas y territoriales.**

En ciudades como el Área Metropolitana de Guadalajara, donde el incremento del valor del suelo, la gentrificación, la turistificación y las dinámicas especulativas han profundizado las barreras de acceso a la vivienda, resulta necesario revisar el diseño y la función de instrumentos fiscales como el impuesto sobre transmisión patrimonial y el impuesto sobre el hospedaje. Bajo un enfoque de justicia fiscal y garantía de derechos, la recaudación proveniente de estas contribuciones debe orientarse a **corregir las asimetrías en el acceso a la vivienda y al derecho a la ciudad**, permitiendo fortalecer el financiamiento de proyectos y programas de vivienda pública, protección medio ambiental y el mejoramiento de servicios públicos municipales.

En 1920 el economista británico Arthur Cecil Pigou propuso que los **impuestos pueden usarse como herramienta para corregir las llamadas “externalidades negativas”**, o sea para desincentivar conductas consideradas perjudiciales para la sociedad o el medio ambiente, mediante el traslado del costo social al consumidor.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Pigou, A. C. (1920). *The Economics of Welfare*. London: Macmillan and Co. En la Parte II, Capítulo IX, Pigou describe cómo un impuesto sobre actividades que generan externalidades negativas puede alinear los costos privados con los costos sociales, desincentivando comportamientos perjudiciales.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

Del mismo modo, en el ámbito fiscal existen diferentes mecanismos que cumplen esta función de desincentivar ciertas conductas consideradas negativas:

- La Multa: sanción que se da a causa del incumplimiento a una normativa; es única, lo que significa que se da al momento de cometido el incumplimiento y tiene la finalidad de castigar el incumplimiento de una obligación<sup>24</sup>.
- Canon: es un pago obligatorio que se da de forma recurrente ya sea anual o mensual, que tiene la finalidad de incentivar acciones y que sirve para financiar políticas públicas<sup>25</sup>. Este es un término jurídico utilizado sobre todo en España.
- Impuesto: como tributo fiscal, es anual, busca incentivar acciones y sirve para generar ingresos fiscales de forma general<sup>26</sup>.
- Recargo tributario: son cargos adicionales que se aplican a los contribuyentes como una especie de suplemento adicional que usa como base la del tributo existente. Los recargos tributarios son una forma de compensación económica por el cumplimiento de una obligación fiscal, o por la necesidad de desincentivar acciones concretas<sup>27</sup>.

Algunos ejemplos son los impuestos al consumo de tabaco o alcohol que ya son una norma muy común alrededor del mundo<sup>28</sup>, en México por ejemplo **se utiliza el IEPS (Impuesto Especial sobre Productos y Servicios)<sup>29</sup> para gravar el perjuicio social de distintos productos a tasas variables**, entre los que se encuentran el alcohol, el consumo de

<sup>24</sup>Jimenez, M.L.Guerrero, F. y González, C. (15 de mayo de 2019). Determinación de multas fiscales atendiendo a los principios de proporcionalidad y equidad utilizando lógica difusa. Revista de Estudios Urbanos y Regionales, 47(217), 1-20. <https://www.redalyc.org/journal/395/39571722002/html/>

<sup>25</sup> Vivienda vacía e intervención pública en la comunidad autónoma de Euskadi. (S.F.). Studylib. [https://studylib.es/doc/6521041/vivienda-vaca-e-intervencion-publica-en-la-comunidad-aut...](https://studylib.es/doc/6521041/vivienda-vaca-e-intervencion-publica-en-la-comunidad-autonoma-de-euskadi)

<sup>26</sup> Jimenez, M.L.Guerrero, F. y González, C. (15 de mayo de 2019). Determinación de multas fiscales atendiendo a los principios de proporcionalidad y equidad utilizando lógica difusa. Revista de Estudios Urbanos y Regionales, 47(217), 1-20. <https://www.redalyc.org/journal/395/39571722002/html/>

<sup>27</sup> Colcha Chicaiza, W. J. (2015). El recargo tributario por mora en el pago de tributos [Tesis de maestría, Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador]. Repositorio Digital UASB. <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4687/1/SM170-Colcha-El%20recargo.pdf>

<sup>28</sup> Organización Mundial de la Salud. (2023). Tobacco tax manual. <https://www.who.int/publications/i/item/9789240019188>

<sup>29</sup> Siigo. (2023, 13 de octubre). ¿Qué es el IEPS y cómo se calcula? <https://www.siigo.com/mx/blog/gestion-administrativa/que-es-el-ieps-como-se-calcula/>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

gasolina y desde el 2014, las bebidas azucaradas. Dicho gravamen tiene la finalidad de combatir la obesidad infantil, se sabe que desde entonces el consumo de las mismas se ha reducido un 10% aproximadamente<sup>30</sup>; otro buen ejemplo es el de los impuestos a las emisiones de CO<sub>2</sub> en la Unión Europea a través del Sistema de Comercio de Emisiones<sup>31</sup>, lo cual incentiva a la industria europea al uso de tecnologías renovables.

Estas mismas estrategias se pueden utilizar para **combatir las externalidades negativas en el campo de la vivienda**, sobre todo las que causan el aumento generalizado en los precios del arrendamiento y la venta de inmuebles que tendrían que tener como finalidad cubrir la demanda de parque habitacional en la AMG.

X. En resumen, la presente iniciativa **busca combatir la especulación inmobiliaria, la gentrificación y la turistificación en Jalisco**, mediante el desincentivo de la concentración de vivienda como activo financiero, la redistribución de la carga fiscal de manera progresiva y el financiamiento de vivienda pública, políticas de protección ambiental y servicios públicos municipales a través de lo recaudado. Para ello, se propone lo siguiente:

- Respecto al Impuesto sobre el Hospedaje, se propone establecer una tasa progresiva del 5% al 11% según cuantos inmuebles tenga el anfitrión destinados a la prestación de servicios de hospedaje en plataformas digitales, y etiquetar el 40% de lo recaudado para: vivienda pública, protección del medio ambiente y servicios públicos municipales.
- Sobre el Impuesto sobre Transmisión Patrimonial, se propone un gravamen progresivo que aumenta según el número de inmuebles que ya posea el adquirente:
  - i. Tasas del 3% al 15% para quienes tengan de 2 a más de 10 propiedades, calculado sobre la base más alta entre el

<sup>30</sup> Colchero, M. A., Popkin, B. M., Rivera, J. A., & Ng, S. W. (2016). Beverage purchases from stores in Mexico under the excise tax on sugar sweetened beverages: Observational study. *The BMJ*, 352, h6704. <https://doi.org/10.1136/bmj.h6704>

<sup>31</sup> Comisión Europea. (2025). EU Emissions Trading System (EU ETS). [https://climate.ec.europa.eu/eu-action/eu-emissions-trading-system-eu-ets\\_en](https://climate.ec.europa.eu/eu-action/eu-emissions-trading-system-eu-ets_en)



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

valor pactado y el valor catastral, con exención total para vivienda popular o de interés social.

- ii. Adicionalmente se aplicarían tasas del 3% al 5% según el valor comercial del inmueble (medido en UMAS), mismas que se combinan con la progresividad por número de propiedades en casos de herencia para alcanzar tasas totales de hasta el 20%.
  - o En torno a la actualización del Catastro Municipal, se propone que el valor fiscal y catastral deba ajustarse al valor de mercado.
  - o Se plantea modificar el Código Urbano para ampliar la capacidad de las asesorías gratuitas que ofrece PRODEUR para incluir temas fiscales sobre bienes inmuebles.

XI. El pasado 4 de febrero de 2025, el pleno del congreso del Estado de Jalisco aprobó la **Agenda Legislativa de la LXIV Legislatura del Congreso del Estado de Jalisco**, documento que da cuenta de los 5 ejes principales y de las temáticas transversales con los que se busca entre otras cosas organizar el trabajo parlamentario, la presente iniciativa busca abonar al cumplimiento del **eje 2 Desarrollo Social, Sub ejes Pobreza, Desigualdad y Grupos Prioritarios, así como el eje 3 Desarrollo Económico, Sub eje Financiamiento para el Desarrollo.**<sup>32</sup>

A efecto de sintetizar la propuesta, se anexa el siguiente cuadro comparativo:

LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE JALISCO		
TEXTO ACTUAL	PROPUESTA	MOTIVACIÓN
<p><b>CAPÍTULO SEXTO</b> Del impuesto sobre hospedaje</p> <p>De los sujetos</p>	<p><b>CAPÍTULO SEXTO</b> Del impuesto sobre hospedaje</p> <p>De los sujetos</p>	<p>Establecer una tasa que aumenta conforme a si el sujeto tiene más inmuebles en plataformas digitales, siendo que un pequeño</p>

<sup>32</sup> Junta de Coordinación Política, Acuerdo Legislativo que aprueba la Agenda Legislativa de la LXIV Legislatura del Congreso del estado de Jalisco, febrero 4, 2025, de Congreso del estado de Jalisco, Sitio web: [https://infolei.congresoal.gob.mx/documentos/estados/R\\_154070.pdf](https://infolei.congresoal.gob.mx/documentos/estados/R_154070.pdf)



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

<p>Artículo 48. Son sujetos de este impuesto, las personas físicas o morales que presten los servicios de hospedaje.</p>	<p>Artículo 48. Son sujetos de este impuesto, las personas físicas o morales que presten los servicios de hospedaje. Para efectos de la aplicación de la tasa progresiva a que se refiere el Artículo 51 de esta Ley, los sujetos que prestan servicios de hospedaje a través de plataformas digitales se clasificarán según el número total de inmuebles que destinen a la prestación de servicios de hospedaje dentro del Estado de Jalisco. Dicho número se determinará sumando todas las propiedades registradas bajo el mismo Registro Federal de Contribuyentes (RFC) de la persona física o moral, incluyendo aquellas operadas a través de fideicomisos, mandatos o cualquier figura jurídica análoga en la que el sujeto sea el beneficiario real.</p> <p>Se entenderá que existe fraccionamiento de la propiedad cuando una persona física o moral, con el propósito de ubicarse en un rango de tasa inferior, divida sus propiedades entre múltiples personas morales o fideicomisos en los que mantenga el control efectivo del mismo. En estos</p>	<p>anfitrión (1 o 2 propiedades) pagará una tasa menor que un gran operador (13 o más propiedades) que pagará una tasa sustancialmente mayor. Esto se encuentra motivado para evitar la acumulación de vivienda con fines meramente especulativos y financieros. Quien tiene mayor capacidad económica derivada de la mercantilización de un derecho humano (la vivienda) debe contribuir con una carga fiscal más elevada y justa, en línea con los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad tributaria.</p> <p>Por otro lado, para garantizar la efectividad de la tasa progresiva y evitar prácticas elusivas que vacíen de contenido el espíritu de la ley, es necesario establecer mecanismos que impidan que los grandes propietarios de vivienda ofertada en plataformas digitales fragmenten artificialmente su patrimonio en múltiples personas morales o fideicomisos, con el único propósito de simular una menor concentración de propiedades y acceder a una tasa reducida del impuesto.</p>
--	---	--



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

<p style="text-align: center;"><b>De las obligaciones</b></p> <p>Artículo 49. (...)</p> <p>Artículo 49 bis. Se entiende por plataforma digital, a la aplicación de servicios de hospedaje que la persona física o moral administradora del programa informático, opera en su carácter de gestor, intermediario, promotor, facilitador o cualquier otra actividad análoga, para permitir a los usuarios contratar servicios de hospedaje en inmuebles con terceros.</p> <p>La plataforma digital de servicios de hospedaje, deberá inscribirse ante el Registro Estatal, en el carácter mencionado a efecto de coadyuvar en el cumplimiento de lo establecido en los artículos 50, 51 y 52 de esta ley.</p>	<p>casos, el Servicio Estatal Tributario podrá acumular las propiedades para determinar la tasa aplicable.</p> <p style="text-align: center;"><b>De las obligaciones</b></p> <p>Artículo 49. (...)</p> <p>Artículo 49 bis. Se entiende por plataforma digital, a la aplicación de servicios de hospedaje que la persona física o moral administradora del programa informático, opera en su carácter de gestor, intermediario, promotor, facilitador o cualquier otra actividad análoga, para permitir a los usuarios contratar servicios de hospedaje en inmuebles con terceros.</p> <p>La plataforma digital de servicios de hospedaje, deberá inscribirse ante el Registro Estatal, en el carácter mencionado a efecto de coadyuvar en el cumplimiento de lo establecido en los artículos 50, 51 y 52 de esta ley.</p> <p><b>El propietario del inmueble que brinde servicios de hospedaje mediante una plataforma digital deberá inscribir cada inmueble con el que brinda este servicio</b></p>	<p>Esta práctica tiene por objeto distorsionar la capacidad contributiva real del sujeto, en consecuencia, resulta necesario dotar al Servicio Estatal Tributario de Jalisco de la facultad expresa para acumular propiedades cuando advierta la existencia de un fraccionamiento artificial, aplicando la tasa que corresponde al beneficiario real de los servicios de hospedaje, con lo cual se cierra una vía de elusión fiscal y se preserva el objetivo extrafiscal de la presente reforma: desincentivar la concentración especulativa.</p>
--	--	--



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

<p style="text-align: center;"><b>De la base del impuesto</b></p> <p>Artículo 50. [...]</p> <p style="text-align: center;"><b>De la cuota</b></p> <p>Artículo 51. Este impuesto se liquidará y pagará <del>de conformidad con la tarifa que al efecto señale la Ley de Ingresos del Estado.</del></p> <p style="text-align: center;">(Sin Correlativo)</p>	<p>en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal así como mantenerlo actualizado.</p> <p style="text-align: center;"><b>De la base del impuesto</b></p> <p>Artículo 50. [...]</p> <p style="text-align: center;"><b>De la cuota</b></p> <p>Artículo 51. Este impuesto se liquidará y pagará aplicando a la base señalada en el Artículo 50 de esta Ley la tasa del 5%.</p> <p>Tratándose de sujetos que prestan servicios de hospedaje a través de plataformas digitales se liquidará aplicando a la base señalada en el Artículo 50 de esta Ley, la tasa progresiva que corresponda conforme al número de inmuebles que el sujeto (persona física o moral) destine a la prestación de servicios de hospedaje en el Estado de Jalisco, de acuerdo con la siguiente tabla:</p> <table border="1" data-bbox="768 1665 1130 1860"> <tr> <td style="text-align: center;">Sujetos acorde con el número de inmuebles</td> <td style="text-align: center;">Tasa aplicable para la base total</td> </tr> </table>	Sujetos acorde con el número de inmuebles	Tasa aplicable para la base total	<p>La tasa general actual del Impuesto Sobre Hospedaje es del 5%, aplicable a hoteles, moteles y demás prestadores tradicionales, misma que ha demostrado ser viable y competitiva en el mercado turístico de Jalisco, por lo que constituye un punto de referencia lógico para iniciar la escala progresiva. La iniciativa propone mantener la tasa del 5% para los pequeños anfitriones de plataformas digitales que ofertan 1 a 3 inmuebles, equiparando a los prestadores tradicionales, al reconocer que su actividad no genera un impacto significativo en el mercado de vivienda ni constituye una práctica especulativa.</p> <p>A partir del cuarto inmueble,</p>
Sujetos acorde con el número de inmuebles	Tasa aplicable para la base total			



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="758 407 938 506">1 a 3 inmuebles</td> <td data-bbox="938 407 1122 506">5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="758 506 938 604">4 a 6 inmuebles</td> <td data-bbox="938 506 1122 604">6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="758 604 938 703">7 a 9 inmuebles</td> <td data-bbox="938 604 1122 703">7%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="758 703 938 802">10 a 12 inmuebles</td> <td data-bbox="938 703 1122 802">9%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="758 802 938 913">13 o más inmuebles</td> <td data-bbox="938 802 1122 913">11%</td> </tr> </table>	1 a 3 inmuebles	5%	4 a 6 inmuebles	6%	7 a 9 inmuebles	7%	10 a 12 inmuebles	9%	13 o más inmuebles	11%	<p>hay un impacto potencial en la disponibilidad material de la vivienda (a diferencia de un hotel) la tasa se incrementará en un punto porcentual (1%) por cada escalón, conforme a la siguiente progresión: 3 a 5 inmuebles: 6%; 6 a 9 inmuebles: 7%.</p>
1 a 3 inmuebles	5%											
4 a 6 inmuebles	6%											
7 a 9 inmuebles	7%											
10 a 12 inmuebles	9%											
13 o más inmuebles	11%											
(Sin Correlativo)	<p>El número de inmuebles se determinará al inicio de cada año calendario con base en el promedio de inmuebles publicados por el sujeto en plataformas digitales durante el año anterior. Los sujetos están obligados a notificar al Servicio Estatal Tributario de Jalisco cualquier cambio en su número de inmuebles dentro de los 30 días siguientes a que ocurra.</p>	<p>A partir de 10 inmuebles, donde el impacto en la mercantilización de la vivienda y la reducción del parque habitacional es exponencial (Artículo 4º Constitucional), se aplican saltos de 2% por bloque (9% y 11%) para desincentivar la acumulación especulativa y proteger el derecho a la vivienda de las y los jaliscienses.</p>										
(Sin Correlativo)	<p>La plataforma digital aplicará la tasa correspondiente al número de inmuebles al momento de retener el impuesto, con base en la clasificación vigente del prestador.</p>											
Artículo 51 bis. (Sin Correlativo)	Artículo 51 bis. Se constituyen fondos de proyectos y programas de	Se propone etiquetar el Impuesto al Hospedaje para										



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

	<p>promoción, desarrollo y administración de vivienda pública y protección y recuperación del patrimonio medio ambiental, y el desarrollo y mejoramiento de servicios públicos municipales (tales como drenaje pluvial, drenaje sanitario, recolección de residuos, infraestructura peatonal, espacios públicos) cuya fuente de financiamiento se obtendrá indistintamente tanto de la recaudación del impuesto al hospedaje como de otros ingresos que la Secretaría designe, los cuales se aportarán conforme a los siguientes porcentajes:</p> <p>I. Proyectos y programas de promoción, desarrollo y administración de vivienda pública: Se destinará el 20% del total de lo aprobado por concepto del Impuesto al Hospedaje en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal que corresponda, hasta alcanzar el monto proporcional del ingreso aprobado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente;</p>	<p>destinar 20% a vivienda pública, 10% a patrimonio medioambiental y 10% al mejoramiento de servicios públicos municipales, imitando la propuesta del Estado de Quintana Roo que etiqueta para 3 fondos. Etiquetar un porcentaje de este recurso recaudado a fines específicos es una herramienta de política pública que permite garantizar que los ingresos extraordinarios generados por una reforma tributaria se destinen de manera directa y transparente a los fines sociales que la motivaron, evitando que se diluyan en el gasto corriente y generando rendición de cuentas a la ciudadanía.</p> <p>Por otro lado, si la presente reforma tiene como objetivo central combatir la especulación y mercantilización de la vivienda generada por grandes operadores de plataformas digitales, resulta coherente y complementario que los recursos recaudados se etiqueten de manera expresa y vinculante a los fines que justifican la propia reforma.</p> <p>La asignación a vivienda</p>
--	--	--



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

	<p>II. Proyectos y programas de protección medio ambiental: Se destinará el 10% del total de lo aprobado por concepto del Impuesto al Hospedaje en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal que corresponda, hasta alcanzar el monto proporcional del ingreso aprobado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente;</p> <p>III. Proyectos para el desarrollo y mejoramiento de servicios públicos municipales: Se destinará el 10% del total de lo aprobado por concepto del Impuesto al Hospedaje en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal que corresponda, hasta alcanzar el monto proporcional del ingreso aprobado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente.</p> <p>Los municipios podrán suscribir convenios de colaboración con la Secretaría de la Hacienda</p>	<p>pública atiende directamente el problema de fondo, la reducción del parque habitacional y el aumento de los precios por su conversión a hospedaje turístico, reintegrando a la sociedad el derecho a la vivienda que ha sido mercantilizado. El porcentaje asignado a protección ambiental responde al mayor impacto ecológico y de generación de residuos que produce la actividad turística intensiva en playas, ríos, sierra y bosques, reconociendo la huella ecológica del modelo de rentas temporales. Finalmente un porcentaje asignado a servicios públicos municipales reconoce que la turistificación genera una demanda adicional al drenaje sanitario, la recolección de residuos y espacios públicos que actualmente es financiada con recursos de los residentes permanentes, constituyendo un subsidio regresivo que esta reforma busca corregir. Además la inversión en el mejoramiento de servicios municipales puede apoyar a municipios metropolitanos que en muchos casos cuentan con deficiencias en los mismos por la falta de</p>
--	--	---



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

	<p><b>Pública o el Servicio Estatal Tributario de Jalisco, a fin de que parte de los ingresos recaudados por este impuesto integren fondos municipales destinados para lo anteriormente mencionado.</b></p>	<p>recursos, invertir en infraestructura para el drenaje pluvial, drenaje sanitario, la infraestructura peatonal, y la recolección de residuos contribuye a mejorar la calidad de vida de todas las personas y redistribuir la riqueza, que son los dos fines últimos de la recaudación tributaria.</p>
--	---	---

LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO		
TEXTO ACTUAL	PROPUESTA	MOTIVACIÓN
<p>TITULO PRIMERO Impuestos</p> <p>[...]</p> <p>CAPITULO VII Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales</p> <p>Art. 112. [...]</p> <p>Art. 112 Bis: Sin Correlativo</p>	<p>TITULO PRIMERO Impuestos</p> <p>[...]</p> <p>CAPITULO VII Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales</p> <p>Art. 112. [...]</p> <p><b>Art. 112 Bis. Al tratarse de un impuesto municipal, los municipios podrán suscribir convenios de colaboración con la Secretaría de la Hacienda Pública o el Servicio Estatal Tributario de Jalisco, a fin de que los ingresos recaudados por este impuesto integren fondos municipales destinados a la Producción de Vivienda Social.</b></p>	<p>Primeramente se añade un artículo 112 Bis con la finalidad de dejar más clara la posibilidad de que los municipios puedan suscribir <b>convenios</b> de colaboración con <b>autoridades estatales con la finalidad de apoyarse mutuamente</b> para que la recaudación del <b>Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales</b> sea más eficiente y se pueda destinar a <b>programas de producción de vivienda social.</b></p>
<p>Art. 113. Es sujeto de este impuesto la persona física o</p>	<p>Art. 113. Es sujeto de este impuesto la persona física o</p>	<p>Se reforma el artículo 113 con la finalidad especificar</p>



GOBIERNO DE JALISCO

P O D E R LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

<p>jurídica que, como resultado de cualquiera de los actos jurídicos o contratos a que se refiere el artículo inmediato anterior, adquiera el dominio, derechos de propiedad, copropiedad o cualquier derecho real sobre uno o más bienes inmuebles.</p> <p>Art. 114. [...]</p> <p>I. [...]</p> <p>Tratándose de la transmisión, cualquiera que sea la forma en que se haga, de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación, o lotes de terreno que se dedicarán a vivienda unifamiliar, la base del impuesto será <del>el valor de avalúo autorizado por la Dirección de Catastro del Municipio correspondiente.</del></p> <p>[...]</p> <p>VIII. Para la actualización del valor catastral, se podrán tomar en consideración los datos y características del inmueble, que se consignen en el avalúo practicado por el perito valuador acreditado;</p>	<p>jurídica que, como resultado de cualquiera de los actos jurídicos o contratos a que se refiere el artículo inmediato anterior, adquiera el dominio, derechos de propiedad, copropiedad o cualquier derecho real sobre uno o más bienes inmuebles <b>que consistan sólo en suelo, o en el suelo con construcciones o instalaciones adheridas a él.</b></p> <p>Art. 114. [...]</p> <p>I. [...]</p> <p>Tratándose de la transmisión, cualquiera que sea la forma en que se haga, de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación, o lotes de terreno que se dedicarán a vivienda unifamiliar, la base del impuesto será <b>el valor que resulte mayor entre el de operación pactado y el valor catastral del inmueble.</b></p> <p>[...]</p> <p>VIII. Para la actualización del valor catastral, se podrán tomar en consideración los datos y características del inmueble, que se consignen en el avalúo practicado por el perito valuador acreditado, <b>así como el valor de operación del inmueble pactado por las partes durante la última</b></p>	<p><b>qué tipos de inmuebles van a ser tasados</b> por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, hablando no solo de construcciones ya edificadas y terminadas, sino también de suelo o proyectos en desarrollo.</p> <p>Se reforma también el artículo 114, con la finalidad de que no se use el valor catastral del inmueble como la base de este impuesto, sino que se utilice <b>el valor que resulte mayor entre el valor catastral y el pactado en la compraventa</b> (que se presume es el valor comercial).</p> <p>En la fracción VIII se añade la consideración de <b>utilizar también el valor de operación pactado a la hora de la última transmisión patrimonial</b> a la hora de actualizar el valor catastral, esto con la finalidad de que <b>el valor comercial y el valor</b></p>
---	---	---



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

<p>[...]</p> <p>Artículo 115.- El impuesto sobre transmisiones patrimoniales se causará y liquidará aplicando la tasa o tarifa que establezca la ley de ingresos de cada municipio a la base determinada conforme a las disposiciones del artículo 114 de esta ley:</p>	<p>compraventa, ajustado a la inflación;</p> <p>[...]</p> <p>Artículo 115.- El impuesto sobre transmisiones patrimoniales se causará y liquidará aplicando la siguiente tasa o tarifa de forma proporcional al número de inmuebles que integren el patrimonio de la persona adquirente al momento de la operación.</p> <table border="1" data-bbox="771 997 1153 1575"> <thead> <tr> <th>Número de inmuebles en propiedad del adquirente</th> <th>Tasa aplicable sobre la base total del inmueble.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 a 1</td> <td>2.5%</td> </tr> <tr> <td>2 a 4</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>5 a 6</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>7 a 9</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>10 o más</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Para el cálculo del número de inmuebles no habrá distinción entre personas físicas o morales y se tomará de referencia lo estipulado en el Registro Público de la Propiedad, dando libre</p>	Número de inmuebles en propiedad del adquirente	Tasa aplicable sobre la base total del inmueble.	0 a 1	2.5%	2 a 4	3%	5 a 6	6%	7 a 9	12%	10 o más	15%	<p>catastral sean lo más parecidos y no existan discrepancias entre ambos, en el mismo sentido se ajusta a la inflación para evitar que el valor comercial calculado esté desactualizado desde la última operación comercial.</p> <p>Se modifica completamente el artículo 115, al igual que en otros estados de la república como Nuevo León, Estado de México y Sinaloa, hemos decidido proponer que se establezca la tasa o tarifa del impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales desde la Ley de Hacienda Municipal, y no desde las Leyes de Ingresos municipales, esto después de analizar que las 125 leyes de ingresos municipales usaban la misma tasa (proporcional entre el 2% y el 3%), pero que muchos no son capaces de recaudarlo por las limitaciones naturales de las haciendas municipales. Al definirlo en la Ley de Hacienda municipal solo creamos la base para que sea más fácil calcularlo y recaudar por los municipios,</p>
Número de inmuebles en propiedad del adquirente	Tasa aplicable sobre la base total del inmueble.													
0 a 1	2.5%													
2 a 4	3%													
5 a 6	6%													
7 a 9	12%													
10 o más	15%													



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

<p>[...]</p> <p>Art. 117.- [...]</p> <p>(Sin Correlativo)</p> <p>Art. 117 Bis.- [...]</p> <p>I. Se aplicará la tarifa de factor o cero sobre el impuesto hasta por \$1'500,000.00 (un millón quinientos mil pesos 00/100 M.N.); por cada uno de los adquirentes referidos en el párrafo anterior, sin importar el número de inmuebles, siempre y cuando la masa hereditaria de inmuebles dentro de un municipio, no sea superior a \$4,500,000.00 (cuatro millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.)</p> <p>(Sin Correlativo)</p>	<p>disposición a las autoridades municipales para emitir exenciones o lineamientos distintos, siempre y cuando no contradigan lo estipulado en el presente artículo.</p> <p>[...]</p> <p>Art. 117.- [...]</p> <p><b>VI. Se exenta a los adquirentes cuando el valor del inmueble transmitido cumpla con las características de vivienda popular o vivienda de interés social según lo estipulado en la legislación vigente o en supuestos de arrendamiento social.</b></p> <p>Art. 117 Bis.- [...]</p> <p>I. Se aplicará la tarifa de factor o cero sobre el impuesto en los casos en que se trate de inmuebles que por sus características se consideren vivienda popular o de interés social, por cada uno de los adquirentes referidos en el párrafo anterior.</p> <p><b>II. Tratándose de inmuebles cuyo valor comercial exceda el</b></p>	<p>dándoles mayores herramientas y dejándoles la libertad de estimar exenciones, en la logística de su recaudación.</p> <p>En este mismo sentido, se propone una tasa progresiva aumentando proporcionalmente al número de inmuebles en propiedad del adquirente, esto con la finalidad de evitar los procesos de especulación inmobiliaria. Con lo anterior también protegemos los pequeños patrimonios y buscamos evitar a las poblaciones más necesitadas.</p> <p>También se deja el cálculo de la base al Registro Público de la propiedad y a los ayuntamientos sin entrar en conflicto con los dispuesto en el artículo 113.</p> <p>Se añade una fracción VI al artículo 117 con la finalidad de exentar del cobro de este impuesto a los inmuebles considerados como vivienda popular o de interés social, de nuevo buscando no afectar a las poblaciones más necesitadas, solo a los</p>
--	--	--



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

<p>(Sin Correlativo)</p>	<p>de las Unidades de Medida y Actualización (UMA) estipuladas para denominarse vivienda popular o vivienda de interés social, pero que no sea superior al de quince mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, se aplicará una tasa del 3% sobre la base, que en correspondencia con lo estipulado en el artículo 114 de la presente Ley, será el valor comercial del inmueble calculado a partir de un avalúo practicado por perito autorizado y aprobado por la dirección de Catastro del Municipio correspondiente</p> <p>III. Tratándose de inmuebles cuyo valor comercial exceda al de quince mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, pero que no sea superior al de treinta mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, se aplicará una tasa del 4% sobre la base, que en correspondencia con lo estipulado en el artículo 114 de la presente Ley, será el valor comercial del inmueble calculado a partir de un avalúo practicado por perito autorizado y aprobado por la dirección de Catastro del Municipio correspondiente.</p>	<p>grandes tenedores de patrimonios o inmuebles con fines especulativos o acaparativos.</p> <p>De forma particular el artículo 117 Bis habla sobre el <b>Impuesto a Transmisiones Patrimoniales en el caso específico de las Herencias.</b> En esta propuesta se decidió reformar todo el articulado, añadiendo 4 nuevas fracciones con la finalidad de hablar <b>supuestos de tributación distintos a partir del valor base del inmueble</b> que se está transmitiendo por herencia, con esta modificación <b>tasamos también el valor adquirido, buscando por ejemplo exentar del paso de este tributo a las viviendas consideradas de interés social o popular.</b></p> <p>La nueva fracción II del artículo busca establecer una tasa del 3% a los inmuebles que <b>valgan más que lo correspondiente a los casos de exención</b> descritos en la fracción anterior, pero que valgan <b>menos que 15 mil UMAS.</b> La nueva fracción III establece una tasa del 4%</p>
--------------------------	---	--



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

<p>(Sin Correlativo)</p>	<p>IV. Tratándose de inmuebles cuyo valor comercial exceda el de treinta mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, se aplicará una tasa del 5% sobre la base, que en correspondencia con lo estipulado en el artículo 114 de la presente Ley, será el valor comercial del inmueble calculado a partir de un avalúo practicado por perito autorizado y aprobado por la dirección de Catastro del Municipio correspondiente</p>	<p>en caso de que el valor del inmueble se encuentre entre las 15 mil y las 30 mil UMAS: Por último, la fracción IV establece una tasa del 5% para los inmuebles que valgan más de 30 mil UMAS.</p>								
<p>(Sin Correlativo)</p>	<p>V. De forma independiente a lo estipulado en las fracciones II, III y IV, se aplicará también lo estipulado en el artículo 115, cuando los adquirentes tengan más de un inmueble en su propiedad, según lo que disponga el Registro Público de la Propiedad y la autoridad catastral municipal, quedando de la siguiente forma.</p>	<p>Lo último que se agrega en el artículo es una nueva fracción V, que establece las formas en que la tasa descrita en el artículo 115 se complementa con lo establecido en el presente artículo 117 Bis, buscando ante todo tasar a los grandes tenedores y acumuladores de vivienda y buscando siempre el beneficio de las clases sociales y de las poblaciones más necesitadas.</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="769 1423 911 1871">Inmuebles en propiedad del adquirente al momento de la transmisión hereditaria</th> <th data-bbox="911 1423 1003 1871">Tasa de herencia mayor al de la vivienda popular o de interés social, pero menor a 15 mil</th> <th data-bbox="1003 1423 1084 1871">Tasa estipulada en el artículo 115</th> <th data-bbox="1084 1423 1159 1871">Tasa total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Inmuebles en propiedad del adquirente al momento de la transmisión hereditaria	Tasa de herencia mayor al de la vivienda popular o de interés social, pero menor a 15 mil	Tasa estipulada en el artículo 115	Tasa total					<p>Al igual que en los artículos reformados con anterioridad, se añade una tabla en donde se explicitan los porcentajes de las tasas, para que sea más fácil su entendimiento a la hora de aplicarlas, de nuevo generando herramientas para la hacienda municipal.</p>
Inmuebles en propiedad del adquirente al momento de la transmisión hereditaria	Tasa de herencia mayor al de la vivienda popular o de interés social, pero menor a 15 mil	Tasa estipulada en el artículo 115	Tasa total							



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

	UMAS		
0 a 1	3%	2.5%	5.5%
2 a 4	3%	3%	6%
5 a 6	3%	6%	9%
7 a 9	3%	12%	15%
10 o más	3%	15%	18%
Inmuebles en propiedad del adquirente al momento de la transmisión hereditaria	Tasa de herencia mayor a 15 mil UMAS, pero menor a 30 mil UMAS	Tasa artículo 115	Tasa total
0 a 1	4%	2.5%	6.5%
2 a 4	4%	3%	7%
5 a 6	4%	6%	10%
7 a 9	4%	12%	16%
10 o más	4%	15%	19%
Inmuebles en propiedad del adquirente al momento de la transmisión hereditaria.	Tasa de herencia mayor a 30 mil UMAS	Tasa artículo 115	Tasa total



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

	0 a 1	5%	2.5%	7.5%	Por último, se recorren el resto de fracciones ya existentes en la Ley.
	2 a 4	5%	3%	8%	
	5 a 6	5%	6%	11%	
	7 a 9	5%	12%	17%	
	10 o más	5%	15%	20%	
Se recorren de la II a la IV (ahora VI a la VIII).	De la VI a la VIII [...]				

LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO		
TEXTO ACTUAL	PROPUESTA	MOTIVACIÓN
<p>CAPÍTULO I</p> <p>Disposiciones generales y objetivos del Catastro</p> <p>[...]</p> <p>Artículo 4.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:</p> <p>De la I a la XX. [...]</p> <p>XXI. Valor fiscal: el que se asigne o apruebe para cada predio, de conformidad con los procedimientos previstos en esta Ley y la de Hacienda Municipal;</p> <p>XXII. Valor catastral: será el valor que se determine</p>	<p>CAPÍTULO I</p> <p>Disposiciones generales y objetivos del Catastro</p> <p>[...]</p> <p>Artículo 4.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:</p> <p>De la I a la XX. [...]</p> <p>XXI. Valor fiscal: el que se asigne o apruebe para cada predio, de conformidad con los procedimientos previstos en esta Ley y la de Hacienda Municipal, <b>siendo en todo momento más apegado al valor de mercado;</b></p> <p>XXII. Valor catastral: será el valor que se determine</p>	<p>Actualmente la ley define al valor catastral como '<b>lo más apegado al valor real</b>', concepto que resulta ambiguo, permitiendo que personas físicas y morales con alta capacidad contributiva (incluyendo grandes operadores de plataformas digitales que concentran múltiples inmuebles para hospedaje temporal) se beneficien de valores catastrales muy por encima del valor que utilizan en el mercado, pagando impuestos prediales por debajo de lo que les corresponde si su propiedad estuviera valuada a precios de</p>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

<p>mediante procedimientos técnicos, siendo en todo momento lo más apegado al valor <b>real</b>;</p> <p>De la XXIII a la XLVIII. [...]</p>	<p>mediante procedimientos técnicos, siendo en todo momento lo más apegado al valor <b>de mercado</b>;</p> <p>De la XXIII a la XLVIII. [...]</p>	<p>mercado. La modificación propuesta, sustituir “valor real” por “valor de mercado” en las definiciones de valor fiscal y valor catastral dota a las autoridades catastrales y fiscales de un estándar verificable y actualizable, conforme a las prácticas internacionales en materia de valuación inmobiliaria, alineándose con los criterios técnicos que ya aplica el Municipio de Zapopan que realiza estudios de mercado para la determinación del valor de un terreno urbano.</p>
--	--	---

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO		
TEXTO ACTUAL	PROPUESTA	MOTIVACIÓN
<p>TÍTULO SEGUNDO DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN DE LAS AUTORIDADES</p> <p>CAPITULO IV De la Procuraduría de Desarrollo Urbano</p> <p>[...]</p> <p>Artículo 14. Corresponde a la Procuraduría de Desarrollo Urbano el ejercicio de las siguientes atribuciones:</p>	<p>TÍTULO SEGUNDO DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN DE LAS AUTORIDADES</p> <p>CAPÍTULO IV De la Procuraduría de Desarrollo Urbano</p> <p>[...]</p> <p>Artículo 14. Corresponde a la Procuraduría de Desarrollo Urbano el ejercicio de las siguientes atribuciones:</p>	<p>El texto actual limita la asesoría gratuita a materias estrictamente urbanísticas, impidiendo que la Procuraduría atienda consultas ciudadanas que vinculan lo urbano con lo fiscal (valor catastral, impuesto predial, regularización fiscal). La reforma amplía su competencia para brindar asesoría integral, complementando las modificaciones fiscales de esta iniciativa.</p>



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

<p>De la I a la IX. [...]</p> <p>X. Prestar servicios gratuitos de asesoría a los ciudadanos que requieran y le soliciten apoyo en asuntos relativos a la aplicación de las disposiciones en materia de planeación, ordenamiento territorial y desarrollo urbano; así como de los programas y planes de desarrollo urbano que se expidan;</p> <p>De la XI a la XXXIV. [...]</p>	<p>De la I a la IX. [...]</p> <p>X. Prestar servicios gratuitos de asesoría a los ciudadanos que requieran y le soliciten apoyo en asuntos relativos a la aplicación de las disposiciones en materia de planeación, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y <b>disposiciones fiscales cuyo objeto tenga relación con bienes inmuebles</b>; así como de los programas y planes de desarrollo urbano que se expidan;</p> <p>De la XI a la XXXIV. [...]</p>	
---	--	--

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 142 de la ley orgánica del poder legislativo me permito realizar las siguientes manifestaciones:

- a) La **necesidad y fines** que persigue esta iniciativa son combatir la especulación inmobiliaria, la gentrificación y la turistificación en Jalisco a partir de los siguientes principios:
  - a. **Desincentivar la concentración de vivienda como activo financiero.**
  - b. **Redistribuir la carga fiscal de manera progresiva:** quien más inmuebles tiene, más debe pagar por los efectos generados en los territorios.
  - c. **Financiar vivienda pública, políticas de protección ambiental y servicios públicos municipales** mediante lo recaudado.
  - d. **Hacer efectivo el derecho humano a una vivienda adecuada.**

**FINES EXTRAFISCALES:**



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

Por otro lado, al hablar de los fines que persiguen la presente iniciativa, es necesario hacer una diferenciación, para lo cual citamos la siguiente Tesis Aislada de la Suprema Corte de Justicia:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 168133

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Constitucional, Administrativa

Tesis: 1a. XX/2009

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Enero de 2009, página 551

Tipo: Aislada

**FINES EXTRAFISCALES Y DE POLÍTICA FISCAL. CUANDO PERSIGUEN UNA FINALIDAD AVALADA POR LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS APORTAN ELEMENTOS ADICIONALES PARA EL ESTUDIO DE CONSTITUCIONALIDAD DE UN PRECEPTO.**

Acorde con la jurisprudencia P./J. 24/2000, de rubro: "IMPUESTOS. PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA PREVISTO POR EL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN IV, CONSTITUCIONAL.", para cumplir el principio de equidad tributaria **el legislador no sólo está facultado, sino que tiene la obligación de crear categorías o clasificaciones de contribuyentes, sustentadas en bases objetivas que justifiquen el tratamiento diferente, y que pueden responder a finalidades económicas o sociales, razones de política fiscal o incluso extrafiscales.** En ese sentido, se advierte que las mencionadas finalidades económicas o sociales, o bien, las razones de política fiscal o extrafiscal que sustenten las categorías diferenciadoras establecidas por el legislador, cuando se materializan a través de bases objetivas y bajo parámetros razonables, no son una causa que justifique la violación a la garantía de equidad tributaria, sino que tal concatenación de circunstancias es lo que permite salvaguardar dicha garantía, es decir, cuando los



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

indicados fines persiguen una finalidad avalada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, aportan elementos adicionales para determinar la constitucionalidad o inconstitucionalidad de un determinado precepto. En tal virtud, partiendo de la premisa de que efectivamente existiría un trato diferenciado, **la búsqueda de fines extrafiscales o de política tributaria no es la razón que justificaría el establecimiento de un trato discriminatorio, sino que evidenciaría que la diferenciación no vulnera la Constitución y que se cumplen los postulados de la garantía de equidad.** Argumentar lo contrario implica un error metodológico, al alterarse el orden de la conclusión en relación con las premisas, pues se partiría de la existencia -no corroborada- de una violación a la garantía de equidad tributaria, para posteriormente oponer a ésta la existencia de fines fiscales o extrafiscales que supuestamente justificarían la afectación a los derechos de los gobernados. Sin embargo, ello no es así, pues no debe inferirse que el trato simplemente desigual en automático implica una diferenciación discriminatoria y violatoria de garantías, sino que debe reconocerse que, en las circunstancias descritas, no se vulnera la mencionada garantía porque se persiguen las finalidades apuntadas, las cuales podrán analizarse desde una óptica constitucional<sup>33</sup>.

Lo anterior plantea la necesidad de que **cualquier carga tributaria no solo tenga fines fiscales, sino también de fines “extrafiscales”** que justifiquen la implementación de un impuesto con características diferenciadas entre grupos poblacionales, siempre y cuando estén respaldados por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en el caso de la presente iniciativa serían los propietarios de bienes inmuebles tenedores del pago predial en contraposición a los **propietarios de bienes inmuebles deshabitados que además tendrán que pagar un recargo adicional por no tener causa justificada para mantener dicho inmueble deshabitado y por lo tanto desaprovechado.**

<sup>33</sup>Tesis [A.]: XX/2009, Primera Sala de la SCJN, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIX, 551. Fines extrafiscales y de política fiscal. Cuando persiguen una finalidad avalada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos aportan elementos adicionales para el estudio de constitucionalidad de un precepto. Enero 2009, Registro 168133.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

**FINES FISCALES:**

La presente iniciativa **busca combatir la especulación inmobiliaria, la gentrificación y la turistificación en Jalisco**, mediante el desincentivo de la concentración de vivienda como activo financiero, la redistribución de la carga fiscal de manera progresiva y el financiamiento de vivienda pública, políticas de protección ambiental y servicios públicos municipales a través de lo recaudado. Para ello, se propone lo siguiente en materia fiscal:

- o Respecto al Impuesto sobre el Hospedaje, se propone establecer una tasa progresiva del 5% al 11% según cuantos inmuebles tenga el anfitrión destinados a la prestación de servicios de hospedaje en plataformas digitales, y etiquetar el 40% de lo recaudado para vivienda pública, protección del medio ambiente y servicios públicos municipales.

Actualmente es difícil conocer qué porcentaje del total recaudado representan sólo las contribuciones realizadas por plataformas digitales, pero presentamos una tabla con las proyecciones estimadas de 2024, 2025 y próximamente al cierre de 2026.

Tabla de proyección de recaudación por concepto de Impuesto sobre Hospedaje mencionado en las Leyes de Ingresos del Estado de Jalisco			
Año	Ingresos por ISH (en millones)	% del total del ingreso	% de aumento de ISH con respecto al año anterior
2026	\$685,035,060.00	0.37%	15.20%
2025	\$574,195,883.00	0.33%	20.52%

Tabla 1: Tabla de elaboración propia, con información de la Ley de Ingreso del Estado de Jalisco para el ejercicio fiscal 2026, extraída de: <https://periodicooficial.jalisco.gob.mx/seccion/tipos/ingreso/126>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

- Sobre el Impuesto sobre Transmisión Patrimonial, se propone establecer un gravamen progresivo que aumenta según el número de inmuebles que ya posea el adquirente:
  - Partiendo de tasas del 3% al 15% para quienes tengan de 2 a más de 10 propiedades, calculado sobre la base más alta entre el valor pactado y el valor catastral, con exención total para vivienda popular o de interés social.
  - Adicionalmente se aplicarían tasas del 3% al 5% según el valor comercial del inmueble (medido en UMAS), mismas que se combinan con la progresividad por número de propiedades en casos de herencia para alcanzar tasas totales de hasta el 20%.

A manera ilustrativa se retoma el caso del municipio de Guadalajara para explicar el potencial recaudatorio. El Impuesto sobre Transmisión Patrimonial en Guadalajara representa menos del 10% de sus ingresos propios –el promedio nacional de ingresos propios es 33%, de los cuales 11.9% es predial y 7% ISAI/ITP/ITD.

Guadalajara tiene un diseño del ITP con tasas marginales que van del 2.5% al 3.5%, y una cuota fija que empieza en cero. Para una vivienda de 1.5MDP, se pagan 40,000, un monto intermedio frente a otras ciudades. Su tabla de rangos se muestra a continuación:

Tabla de rangos de Guadalajara en la Ley de Ingresos de 2025			
Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Tasa marginal
\$0.01	\$337,050.00	\$0.00	2.50%
\$337,050.01	\$776,142.90	\$8,426.25	2.60%
\$776,142.91	\$1,053,400.41	\$19,842.66	2.70%
\$1,053,400.42	\$1,325,856.37	\$27,328.62	2.80%
\$1,325,856.38	\$1,668,739.75	\$34,957.38	2.90%



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

\$1,668,739.76	\$2,188,818.99	\$44,901.00	3.00%
\$2,188,819.00	\$3,146,685.51	\$60,503.38	3.10%
\$3,146,685.52	\$4,944,269.46	\$90,197.24	3.20%
\$4,944,269.47	\$9,858,156.01	\$147,719.93	3.30%
\$9,858,156.02	\$42,976,151.21	\$309,878.18	3.40%
\$42,976,151.22	En adelante	\$1,435,890.02	3.50%

Tabla 2: Tabla de elaboración propia con información de Moreno Benjumea, L. J., Rodríguez Leal Isla, A. L., & Borja Espinosa, A. V. (2025). ISAI: Una herramienta fiscal para financiar nuestro derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad. Política Colectiva e Instituto de Estudios Sobre la Desigualdad (INDESIG).

Estudios como “ISAI: Una herramienta fiscal para financiar nuestro derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad”<sup>34</sup> señalan que fortalecer la capacidad de recaudación permite fortalecer la autonomía presupuestaria, ampliar la inversión en infraestructura, programas sociales y servicios públicos que mejoran la calidad de vida. Por lo que aplicar una sobretasa progresiva al Impuesto sobre Transmisión Patrimonial en función del número de inmuebles que posee quien compra sería la vía de entrada para posibilitar estas acciones, así como combatir la especulación inmobiliaria producto del acaparamiento de inmuebles.

Se propone que el impuesto se causará y liquidará aplicando la siguiente tasa o tarifa de forma proporcional al número de inmuebles que integren el patrimonio de la persona adquirente al momento de la operación.

Inmuebles en propiedad del adquirente al momento de la transmisión hereditaria	Tasa de herencia mayor al de la vivienda popular o de interés social, pero menor a 15 mil UMAS	Tasa estipulada en el artículo 115	Tasa total
0 a 1	3%	2.5%	5.5%
2 a 4	3%	3%	6%
5 a 6	3%	6%	9%

<sup>34</sup> Moreno Benjumea, L. J., Rodríguez Leal Isla, A. L., & Borja Espinosa, A. V. (2025). ISAI: Una herramienta fiscal para financiar nuestro derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad. Política Colectiva e Instituto de Estudios Sobre la Desigualdad (INDESIG). Extraído el 20 de mayo de 2026, de: <https://politicacolectiva.com/isai/>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

7 a 9	3%	12%	15%
10 o más	3%	15%	18%
Inmuebles en propiedad del adquirente al momento de la transmisión hereditaria	Tasa de herencia mayor a 15 mil UMAS, pero menor a 30 mil UMAS	Tasa artículo 115	Tasa total
0 a 1	4%	2.5%	6.5%
2 a 4	4%	3%	7%
5 a 6	4%	6%	10%
7 a 9	4%	12%	16%
10 o más	4%	15%	19%
Inmuebles en propiedad del adquirente al momento de la transmisión hereditaria.	Tasa de herencia mayor a 30 mil UMAS	Tasa artículo 115	Tasa total
0 a 1	5%	2.5%	7.5%
2 a 4	5%	3%	8%
5 a 6	5%	6%	11%
7 a 9	5%	12%	17%
10 o más	5%	15%	20%

Tabla 3: Tabla de elaboración propia que muestra la propuesta con respecto a la tasa progresiva en materia el IPT por herencia.

De esta forma, se buscaría redistribuir la carga fiscal de manera progresiva: quien más inmuebles tiene, más debe pagar por los efectos generados en los territorios. Este aumento tributario progresivo permitiría financiar vivienda pública, políticas de protección ambiental y servicios públicos municipales, protegiendo a su vez, a las personas más vulnerables de la sociedad.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

- b) Las **repercusiones** de aprobarse la presente iniciativa serían las siguientes:

#### ASPECTO JURÍDICO:

Con respecto a los cambios en las tasas progresivas de los impuestos se pueden esperar impugnaciones jurídicas, pero esto responde más a la resistencia al aumento tributario que atenta con la maximización de las ganancias que a un problema jurídico. De ser el caso, será necesario ponderar el derecho a la vivienda, frente a cualquier derecho que pueda reclamar el particular. Ahora bien, es necesario recordar que la progresividad en materia fiscal no es una novedad en el sistema jurídico mexicano.

El Impuesto Sobre la Renta (ISR), que constituye la principal fuente de ingresos del Estado mexicano, opera bajo un esquema de tasas progresivas que van del 1.92% al 35%, atendiendo a la capacidad contributiva de los sujetos, tal como lo exige el Artículo 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Lo es también el Impuesto sobre Automóviles Nuevos (ISAN) o el Impuesto sobre Nómina. Si la progresividad es constitucionalmente válida y socialmente aceptada para gravar la renta, con mayor razón lo es para gravar la concentración de vivienda que provoca especulación, en protección del derecho humano a la vivienda consagrado en el Artículo 4º Constitucional. Por otro lado, el cambio de "valor real" a "valor de mercado" en la ley de catastro dota de un estándar objetivo y verificable. Es jurídicamente sólido y difícil de impugnar, pues se basa directamente en el principio de equidad tributaria.

#### ASPECTO ECONÓMICO:

En el aspecto económico la presente iniciativa busca incentivar prácticas que volverán a activar el mercado inmobiliario, combatiendo los procesos de especulación para favorecer nuevas condiciones para la población jalisciense de forma general. Lo anterior se logrará al desincentivar prácticas como la adquisición de vivienda con la finalidad de especular con su valor y no de habitarlas. La presente iniciativa busca incentivar prácticas más justas dentro del mercado inmobiliario,



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

acercándose a una visión social de la vivienda adecuada, que no la conceptualiza como un activo económico, sino como un derecho, lo que es fundamental si se busca garantizar condiciones de vida digna para todas las personas. Considerando lo anterior, las repercusiones sociales que traería su aprobación serían variadas.

#### **ASPECTO SOCIAL O PRESUPUESTAL:**

El aumento de la tasa para grandes operadores podría desincentivar la inversión de grandes fondos inmobiliarios en hospedaje temporal ofertado en plataformas digitales redirigiendo oferta hacia el mercado de renta tradicional, pero es precisamente este el efecto esperado de la reforma, que no busca necesariamente aumentar significativamente la recaudación fiscal. Además, la presente reforma representa un cambio de paradigma en el destino de los recursos del Impuesto Sobre Hospedaje, lo que tendrá un impacto en el fondo para la promoción turística. A saber, una parte importante de lo recaudado por este concepto se había destinado a fideicomisos de promoción turística, cuyos recursos en ocasiones se han aplicado a eventos que no generaban beneficios tangibles ni para el sector turístico, ni para las comunidades receptoras, desvinculándose así del impacto real que esta actividad económica produce en el territorio.

Frente a esta realidad, la reforma reconoce que el sector turístico y en particular el modelo de hospedaje a través de plataformas digitales, tiene una deuda social y ambiental con las comunidades donde opera, derivada de los procesos de gentrificación, presión sobre servicios públicos y afectaciones ecológicas que ha generado. Por ello, se propone que el etiquetado atienda de manera directa los pasivos sociales y ambientales del turismo, que consideramos una repercusión social positiva de este cambio en la Ley. Sin que esto merme la posibilidad de que la promoción turística reciba fondos de otros conceptos recaudatorios. Complementariamente, en relación con el Impuesto sobre Transmisión Patrimonial (ITP), la colaboración interestatal que se propone entre el Gobierno del Estado y los municipios mejorará la eficiencia recaudatoria.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

Por lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de esta Asamblea la siguiente **INICIATIVA DE LEY**:

Que reforma los artículos 48, 49 Bis, 51 y se crea el artículo 51 Bis de la Ley de Hacienda del Estado de Jalisco, que reforma también el 113, 114, 115, 117, 117 Bis y se crea el artículo 112 Bis de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco y que reforma el artículo 4 de la Ley del Catastro Municipal del Estado de Jalisco y el artículo 14 del Código Urbano Para el Estado de Jalisco.

**ARTÍCULO PRIMERO.** Se reforman los artículo 48, 49 Bis, 51 y se crea el artículo 51 Bis de la Ley de Hacienda del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

## LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE JALISCO

### CAPÍTULO SEXTO

#### Del impuesto sobre hospedaje

##### De los sujetos

Artículo 48. Son sujetos de este impuesto, las personas físicas o morales que presten los servicios de hospedaje.

Para efectos de la aplicación de la tasa progresiva a que se refiere el Artículo 51 de esta Ley, los sujetos que prestan servicios de hospedaje a través de plataformas digitales se clasificarán según el número total de inmuebles que destinen a la prestación de servicios de hospedaje dentro del Estado de Jalisco. Dicho número se determinará sumando todas las propiedades registradas bajo el mismo Registro Federal de Contribuyentes (RFC) de la persona física o moral, incluyendo aquellas operadas a través de fideicomisos, mandatos o cualquier figura jurídica análoga en la que el sujeto sea el beneficiario real.

Se entenderá que existe fraccionamiento de la propiedad cuando una persona física o moral, con el propósito de ubicarse en un rango de tasa inferior, divida sus propiedades entre múltiples personas morales o fideicomisos en los que mantenga el control efectivo del mismo. En estos casos, el Servicio Estatal Tributario podrá acumular las propiedades para determinar la tasa aplicable.

##### De las obligaciones



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

Artículo 49. (...)

Artículo 49 bis. Se entiende por plataforma digital, a la aplicación de servicios de hospedaje que la persona física o moral administradora del programa informático, opera en su carácter de gestor, intermediario, promotor, facilitador o cualquier otra actividad análoga, para permitir a los usuarios contratar servicios de hospedaje en inmuebles con terceros.

La plataforma digital de servicios de hospedaje, deberá inscribirse ante el Registro Estatal, en el carácter mencionado a efecto de coadyuvar en el cumplimiento de lo establecido en los artículos 50, 51 y 52 de esta ley.

El propietario del inmueble que brinde servicios de hospedaje mediante una plataforma digital deberá inscribir cada inmueble con el que brinda este servicio en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal así como mantenerlo actualizado.

#### De la base del impuesto

Artículo 50. [...]

#### De la cuota

Artículo 51. Este impuesto se liquidará y pagará aplicando a la base señalada en el Artículo 50 de esta Ley la tasa del 5%.

Tratándose de sujetos que prestan servicios de hospedaje a través de plataformas digitales se liquidará aplicando a la base señalada en el Artículo 50 de esta Ley, la tasa progresiva que corresponda conforme al número de inmuebles que el sujeto (persona física o moral) destine a la prestación de servicios de hospedaje en el Estado de Jalisco, de acuerdo con la siguiente tabla:

Sujetos acorde con el número de inmuebles	Tasa aplicable para la base total
1 a 3 inmuebles	5%
4 a 6 inmuebles	6%
7 a 9 inmuebles	7%



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

10 a 12 inmuebles	9%
13 o más inmuebles	11%

El número de inmuebles se determinará al inicio de cada año calendario con base en el promedio de inmuebles publicados por el sujeto en plataformas digitales durante el año anterior. Los sujetos están obligados a notificar al Servicio Estatal Tributario de Jalisco cualquier cambio en su número de inmuebles dentro de los 30 días siguientes a que ocurra.

La plataforma digital aplicará la tasa correspondiente al número de inmuebles al momento de retener el impuesto, con base en la clasificación vigente del prestador.

Artículo 51 bis. Se constituyen fondos de proyectos y programas de promoción, desarrollo y administración de vivienda pública y protección y recuperación del patrimonio medio ambiental, y el desarrollo y mejoramiento de servicios públicos municipales (tales como drenaje pluvial, drenaje sanitario, recolección de residuos, infraestructura peatonal, espacios públicos) cuya fuente de financiamiento se obtendrá indistintamente tanto de la recaudación del impuesto al hospedaje como de otros ingresos que la Secretaría designe, los cuales se aportarán conforme a los siguientes porcentajes:

- I. Proyectos y programas de promoción, desarrollo y administración de vivienda pública: Se destinará el 20% del total de lo aprobado por concepto del Impuesto al Hospedaje en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal que corresponda, hasta alcanzar el monto proporcional del ingreso aprobado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente;
- II. Proyectos y programas de protección medio ambiental: Se destinará el 10% del total de lo aprobado por concepto del Impuesto al Hospedaje en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal que corresponda, hasta alcanzar el monto proporcional del ingreso aprobado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente;
- III. Proyectos para el desarrollo y mejoramiento de servicios públicos municipales: Se destinará el 10% del total de lo aprobado por concepto del Impuesto al Hospedaje en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal que corresponda, hasta alcanzar el monto proporcional del ingreso aprobado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

Los municipios podrán suscribir convenios de colaboración con la Secretaría de la Hacienda Pública o el Servicio Estatal Tributario de Jalisco, a fin de que parte de los ingresos recaudados por este impuesto integren fondos municipales destinados para lo anteriormente mencionado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se reforman los artículo 113, 114, 115, 117, 117 Bis y se crea el artículo 112 Bis de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

## LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO

### TITULO PRIMERO

#### Impuestos

[...]

### CAPITULO VII

#### Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

Art. 112. [...]

Art. 112 Bis. Al tratarse de un impuesto municipal, los municipios podrán suscribir convenios de colaboración con la Secretaría de la Hacienda Pública o el Servicio Estatal Tributario de Jalisco, a fin de que los ingresos recaudados por este impuesto integren fondos municipales destinados a la Producción de Vivienda Social.

Art. 113. Es sujeto de este impuesto la persona física o jurídica que, como resultado de cualquiera de los actos jurídicos o contratos a que se refiere el artículo inmediato anterior, adquiera el dominio, derechos de propiedad, copropiedad o cualquier derecho real sobre uno o más bienes inmuebles que consistan sólo en suelo, o en el suelo con construcciones o instalaciones adheridas a él.

Art. 114. [...]

I. [...]

Tratándose de la transmisión, cualquiera que sea la forma en que se haga, de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación, o lotes de terreno que se dedican a vivienda unifamiliar, la base del impuesto será el valor que resulte mayor entre el de operación pactado y el valor catastral del inmueble.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

[...]

VIII. Para la actualización del valor catastral, se podrán tomar en consideración los datos y características del inmueble, que se consignen en el avalúo practicado por el perito valuador acreditado, así como el valor de operación del inmueble pactado por las partes durante la última compraventa, ajustado a la inflación;

[...]

Artículo 115.- El impuesto sobre transmisiones patrimoniales se causará y liquidará aplicando la siguiente tasa o tarifa de forma proporcional al número de inmuebles que integren el patrimonio de la persona adquirente al momento de la operación.

Número de inmuebles en propiedad del adquirente	Tasa aplicable sobre la base total del inmueble.
0 a 1	2.5%
2 a 4	3%
5 a 6	6%
7 a 9	12%
10 o más	15%

Para el cálculo del número de inmuebles no habrá distinción entre personas físicas o morales y se tomará de referencia lo estipulado en el Registro Público de la Propiedad, dando libre disposición a las autoridades municipales para emitir exenciones o lineamientos distintos, siempre y cuando no contradigan lo estipulado en el presente artículo.

[...]

Art. 117.- [...]

VI. Se exenta a los adquirentes cuando el valor del inmueble transmitido cumpla con las características de vivienda popular o vivienda de interés social según lo estipulado en la legislación vigente o en supuestos de arrendamiento social.



**GOBIERNO  
DE JALISCO**

**P O D E R  
LEGISLATIVO**

**SECRETARÍA  
DEL CONGRESO**

Art. 117 Bis.- [...]

I. Se aplicará la tarifa de factor o cero sobre el impuesto en los casos en que se trate de inmuebles que por sus características se consideren vivienda popular o de interés social, por cada uno de los adquirentes referidos en el párrafo anterior.

II. Tratándose de inmuebles cuyo valor comercial exceda el de las Unidades de Medida y Actualización (UMA) estipuladas para denominarse vivienda popular o vivienda de interés social, pero que no sea superior al de quince mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, se aplicará una tasa del 3% sobre la base, que en correspondencia con lo estipulado en el artículo 114 de la presente Ley, será el valor comercial del inmueble calculado a partir de un avalúo practicado por perito autorizado y aprobado por la dirección de Catastro del Municipio correspondiente

III. Tratándose de inmuebles cuyo valor comercial exceda al de quince mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, pero que no sea superior al de treinta mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, se aplicará una tasa del 4% sobre la base, que en correspondencia con lo estipulado en el artículo 114 de la presente Ley, será el valor comercial del inmueble calculado a partir de un avalúo practicado por perito autorizado y aprobado por la dirección de Catastro del Municipio correspondiente.

IV. Tratándose de inmuebles cuyo valor comercial exceda el de treinta mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, se aplicará una tasa del 5% sobre la base, que en correspondencia con lo estipulado en el artículo 114 de la presente Ley, será el valor comercial del inmueble calculado a partir de un avalúo practicado por perito autorizado y aprobado por la dirección de Catastro del Municipio correspondiente

V. De forma independiente a lo estipulado en las fracciones II, III y IV, se aplicará también lo estipulado en el artículo 115, cuando los adquirentes tengan más de un inmueble en su propiedad, según lo que disponga el Registro Público de la Propiedad y la autoridad catastral municipal, quedando de la siguiente forma.

Inmuebles en propiedad del adquirente al momento de la transmisión hereditaria	Tasa de herencia mayor al de la vivienda popular o de interés social, pero menor a 15 mil UMAS	Tasa estipulada en el artículo 115	Tasa total
0 a 1	3%	2.5%	5.5%



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

2 a 4	3%	3%	6%
5 a 6	3%	6%	9%
7 a 9	3%	12%	15%
10 o más	3%	15%	18%
Inmuebles en propiedad del adquirente al momento de la transmisión hereditaria	Tasa de herencia mayor a 15 mil UMAS, pero menor a 30 mil UMAS	Tasa artículo 115	Tasa total
0 a 1	4%	2.5%	6.5%
2 a 4	4%	3%	7%
5 a 6	4%	6%	10%
7 a 9	4%	12%	16%
10 o más	4%	15%	19%
Inmuebles en propiedad del adquirente al momento de la transmisión hereditaria.	Tasa de herencia mayor a 30 mil UMAS	Tasa artículo 115	Tasa total
0 a 1	5%	2.5%	7.5%
2 a 4	5%	3%	8%
5 a 6	5%	6%	11%
7 a 9	5%	12%	17%
10 o más	5%	15%	20%

De la VI a la VIII. [...]

**ARTÍCULO TERCERO.** Se reforma el artículo 4 de la Ley del Catastro Municipal del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

## LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO.

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales y objetivos del Catastro

[...]

Artículo 4.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

De la I a la XX. [...]

XXI. Valor fiscal: el que se asigne o apruebe para cada predio, de conformidad con los procedimientos previstos en esta Ley y la de Hacienda Municipal, siendo en todo momento más apegado al valor de mercado;

XXII. Valor catastral: será el valor que se determine mediante procedimientos técnicos, siendo en todo momento lo más apegado al valor de mercado;

De la XXIII a la XLVIII. [...]

**ARTÍCULO CUARTO.** Se reforma el artículo 14 del Código Urbano Para el Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

### CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.

#### TÍTULO SEGUNDO

#### DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN DE LAS AUTORIDADES

#### CAPÍTULO IV

#### De la Procuraduría de Desarrollo Urbano

[...]

Artículo 14. Corresponde a la Procuraduría de Desarrollo Urbano el ejercicio de las siguientes atribuciones:

De la I a la IX. [...]

X. Prestar servicios gratuitos de asesoría a los ciudadanos que requieran y le soliciten apoyo en asuntos relativos a la aplicación de las disposiciones en materia de planeación, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y disposiciones fiscales cuyo



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

objeto tenga relación con bienes inmuebles; así como de los programas y planes de desarrollo urbano que se expidan;

De la XI a la XXXIV. [...]

#### TRANSITORIOS.

**PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año siguiente a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco.

**SEGUNDO.** Las autoridades catastrales revisarán y adecuarán sus disposiciones normativas, administrativas y presupuestarias para garantizar el cumplimiento de lo previsto en el presente Decreto en un término no mayor a 180 días naturales.

**TERCERO.** La Secretaría General de Gobierno, el Servicio Estatal Tributario y la Secretaría de la Hacienda Pública, todas del Estado de Jalisco, así como los 125 ayuntamientos del Estado, revisarán y adecuarán sus disposiciones normativas, administrativas y presupuestales, de forma previa a la realización y presentación del proyecto de la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año próximo a la aprobación y publicación del presente decreto.

**CUARTO.** Los recursos públicos obtenidos del cumplimiento del presente Decreto en materia del Impuesto por Transmisión Patrimonial, quedarán en el patrimonio de la Hacienda Pública de cada Municipio y se destinarán a obras de infraestructura pública en beneficio de la población dentro del presupuesto correspondiente en los términos que las autoridades establezcan, garantizando en todo momento los principios de legalidad, honradez, transparencia y austeridad.

**QUINTO.** Los municipios, en ejercicio de su autonomía fiscal, podrán establecer en sus respectivas Leyes de Ingresos descuentos en el impuesto predial para las viviendas clasificadas como populares y/o de interés social.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

**ATENTAMENTE**

Salón de Sesiones del Palacio del Poder Legislativo.  
Guadalajara, Jalisco, a 28 de mayo de 2026.

---

**DIPUTADA MARIANA CASILLAS GUERRERO**  
LXIV LEGISLATURA  
GRUPO PARLAMENTARIO DE FUTURO

La presente hoja de firmas forma parte de la Iniciativa de Ley de la Diputada Mariana Casillas Guerrero, del grupo parlamentario de FUTURO, que reforma los artículos 48, 49 Bis, 51 y crea el artículo 51 Bis de la Ley de Hacienda del Estado de Jalisco, relativo al Impuesto Sobre el Hospedaje, que reforma los artículos 113, 114, 115, 117, 117 Bis y crea el artículo 112 Bis de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco relativo al Impuesto sobre Transmisión Patrimonial y finalmente que reforma al artículo 4 de la Ley del Catastro Municipal del Estado de Jalisco y el artículo 14 del Código Urbano Para el Estado de Jalisco.