



GOBIERNO
DE JALISCO

PODER
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Art
Pla

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO
PRESENTE.

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 1 y 35 de la Constitución Política del estado de Jalisco y 26 párrafo 1 fracción XI, 135 párrafo 1 fracción I y 142 de 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 el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, todos ellos del Código Civil del Estado de Jalisco**, en materia de tope de rentas, para lo cual hago la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

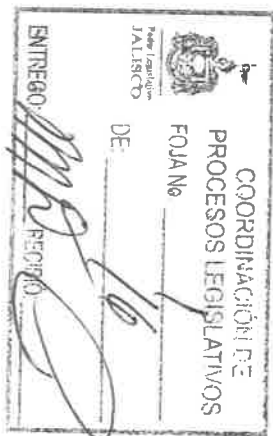
- I. **Es una facultad soberana del Congreso de Jalisco legislar en todas las ramas del orden interior del Estado**, expedir leyes y ejecutar actos sobre materias que le son propias, salvo aquellas concedidas al Congreso de la Unión conforme al Pacto Federal en la Constitución Política de los Estados 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. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 4º que;

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

De la misma manera, el artículo 4º de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco establece que



783





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

“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”.

Sin embargo, estos mandatos no pueden cumplirse mientras los precios del alquiler queden a merced de la lógica especulativa del mercado. La regulación del incremento de rentas es una medida necesaria para hacer efectivo este derecho.

- IV. La agenda 2030 de la Organización de la Naciones Unidas suscrita en el 2015 la cual agrupó los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), misma a la que se adhirió México para efecto de adoptar un conjunto de objetivos globales que erradiquen la pobreza, proteger el planeta y asegurar la prosperidad para las próximas generaciones. Dentro de sus ODS, la vivienda es configurada como un **mecanismo de reducción de desigualdades**, enunciada en el siguiente objetivo:

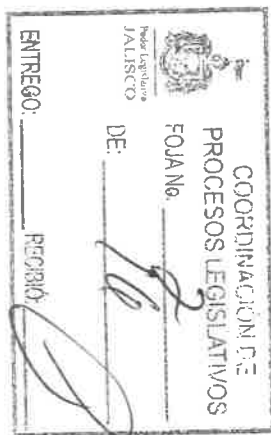
ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles. Establece que de aquí al 2030, **augmentar la urbanización inclusiva y sostenible** y la capacidad para la planificación y la gestión participativa, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.¹

Diversos países han implementado mecanismos para regular el aumento de los alquileres y proteger el derecho a la vivienda. Algunos ejemplos incluyen:

España: En Cataluña se aprobó una ley que establece límites en el precio de los **alquileres en zonas tensionadas**. Aunque ha enfrentado resistencias, ha sido una **herramienta clave para la protección de los inquilinos**. De igual manera, se creó el **Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda**, que ofrece un rango de valores de precios de arrendamiento de viviendas, a modo de referencia para la fijación del precio de los mismos.

Estados Unidos: En la ciudad de Santa Ana, California, el 19 de noviembre de 2021, se emitió una ley local llamada **“Ordenanza de**

¹ Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles. Naciones Unidas (2025).
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa” que tiene el objetivo de **limitar los aumentos de renta por encima del límite permitido**, dicha ordenanza definió el límite del aumento de la renta máxima permitida que un arrendador puede cobrar a una unidad habitacional cada año.

Argentina: La Ley de Alquileres limita los aumentos de renta a un **índice que combina inflación y evolución salarial**, buscando un equilibrio entre propietarios e inquilinos.

México: Incluso la Ciudad de México ha comenzado a explorar regulaciones en este sentido, reconociendo la **necesidad de frenar los abusos del mercado inmobiliario** con un tope a la renta en función a la inflación.

Estos ejemplos demuestran que el control de rentas es una medida viable y necesaria para garantizar el acceso a la vivienda, contrarrestar la especulación y fortalecer el derecho a la ciudad.

- V. En Jalisco, y particularmente en su área metropolitana, **los costos de arrendamiento han aumentado** significativamente en los últimos años, muy por encima del crecimiento de los ingresos de la población trabajadora. La ausencia de regulaciones efectivas sobre el aumento de rentas en los procesos de renovación de contrato **deja a los inquilinos en una situación de incertidumbre y precariedad**, favoreciendo la acumulación de capital inmobiliario en manos de grandes propietarios y fondos de inversión.

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 desregulada a costa del bienestar de las personas. **La vivienda es un derecho, no una mercancía, y corresponde al Estado garantizar que así sea.**

Entre 2010 y 2020, **los municipios 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**

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	
FECHA DE ENTREGA:	FECHA DE RECEPCIÓN:
ENTREGA:	RECIBO:
DE:	FOJA No.
JALISCO	



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

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.

Andrés de la Peña especialista en la materia, en un estudio comparado indica que **el costo promedio de renta mensual para el segundo trimestre del 2021 en el municipio de Guadalajara fue de 20,620 pesos mensuales, en Zapopan ascendía en ese entonces a los 22,262 pesos,² ubicándolos como dos de los municipios con rentas más elevadas del país, muy por encima del salario mínimo mensual de ese entonces.** Esto no ha disminuido en años recientes, al contrario, el acceso a la vivienda adecuada se ha vuelto cada vez más complicado debido a los altos costos de renta y adquisición. Según el Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG) **para el año 2025, Zapopan es el municipio más costoso para rentar en el estado, con un precio promedio de 29,856 pesos mensuales, seguido de Guadalajara, donde la renta promedio alcanza los 26,845 pesos.** 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.³

- VI. En Jalisco, la vivienda y sus condiciones precarias son actualmente uno de los problemas más graves de nuestras ciudades. En algunos casos se puede acceder de forma gratuita a los derechos consagrados en nuestra constitución, como la educación, la salud, etc. En otros, se accede de forma subsidiada, como el agua y el transporte público. Pero, cuando se trata de acceder al derecho a la vivienda, se hace mediante el mercado en la mayoría de los casos.

Al respecto, el índice de precios en la vivienda en el Estado de Jalisco en la Zona Metropolitana de Guadalajara registró un incremento a tasa anual de 9.71% en el tercer trimestre de 2024, mayor a la variación registrada en el trimestre anterior de 9.12%⁴

² Andrés de la Peña. La Ciudad Inhabitable: ¿Redensificación o destrucción de la vivienda?(2021), ZonaDocs. La Ciudad Inhabitable: ¿Redensificación o destrucción de vivienda?

³ Información Estratégica/ Cifras Básicas Ruv (2025), Registro Único de Vivienda. Sitio web: <https://portal.ruv.org.mx/index.php/cifras-basicas-ruv/>

⁴ Instituto de la Información, Estadística, y Geografía del Estado de Jalisco (07 de febrero de 2025), Índice de Precios de la Vivienda del tercer trimestre de 2024. Sitio web: <https://iieg.gob.mx/ns/wp-content/uploads/2024/11/Ficha-informativa-Indice-de-Precios-de-la-Vivienda-del-3er-T-2024-20241113.pdf>





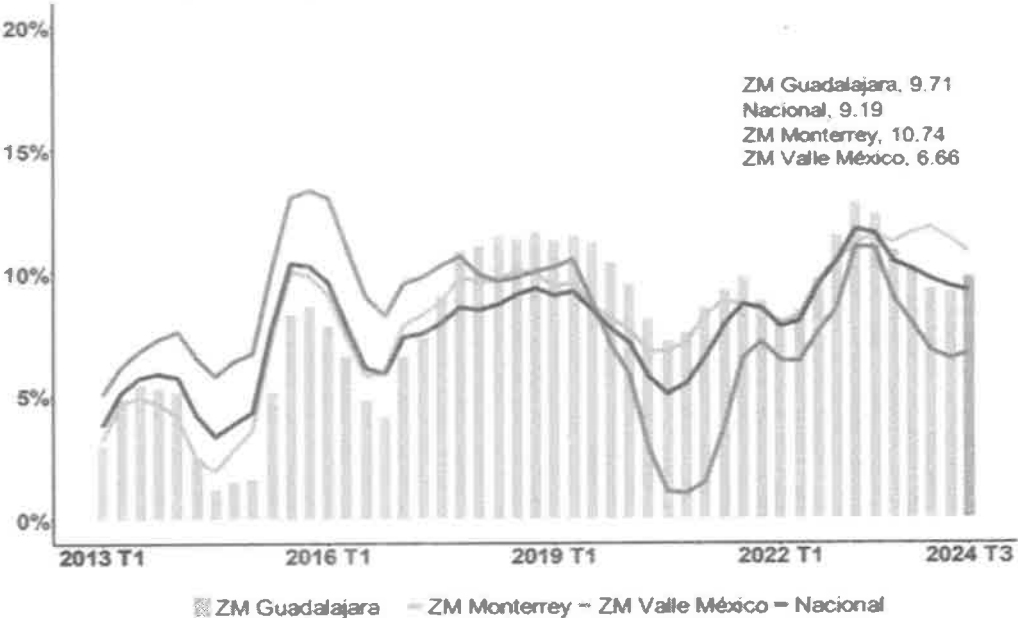
GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

Variación porcentual anual de los precios de las viviendas en las principales zonas metropolitanas, primer trimestre de 2013 al tercer trimestre de 2024

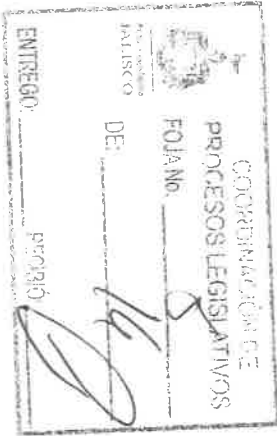


Fuente: IIEG, con información de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Guadalajara registró un crecimiento de los precios de las viviendas de 10.09% a tasa anual, ubicándose en el lugar 37 a nivel nacional. San Pedro Tlaquepaque tuvo un crecimiento de 9.97% a tasa anual tomando el lugar 41. Por su parte, Tlajomulco de Zúñiga registró una tasa anual de 9.71% quedando en el puesto 44 a nivel nacional. Finalmente, Zapopan presentó un crecimiento anual de 9.19% tomando la posición 51 de 74 municipios utilizados en la muestra.

En consecuencia, ha crecido el número de personas que viven más lejos de sus centros de trabajo y tienen que destinar un porcentaje mayor de su salario para cubrir el pago de la renta de sus viviendas.

Por lo anterior, se puede determinar que el aumento en el costo de las rentas en el Estado de Jalisco, se ha dado de una forma constante y desproporcionada. Lo que ha ocasionado una afectación grave en la economía y calidad de vida de las personas, especialmente de aquellas con menores ingresos y condiciones de desventaja social. En este caso, si se toma en cuenta el porcentaje del índice inflacionario y el crecimiento de los salarios, en los últimos años el incremento en el precio de las rentas que permite





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

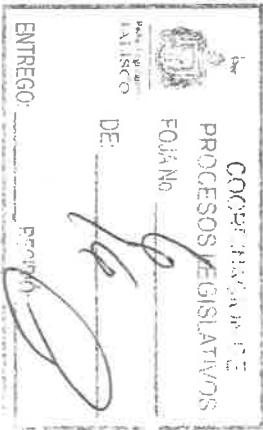
NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

actualmente la ley es desmedido; por ello, veo necesario presentar una propuesta de reforma a la ley de la materia, a fin de establecer una regulación justa que limite el porcentaje de incremento de la renta; por lo que, propongo en esta iniciativa que **dicho aumento no pueda exceder de lo que corresponda a la inflación reportada en el año anterior, de esta manera se dará un paso hacia un proceso de estabilización en un mercado que se ha visto alterado en detrimento de las personas.**

- VII. La implementación de un **padrón de viviendas en renta** es un instrumento fundamental para garantizar la efectividad de la política de topes a la renta basados en la inflación. **Este mecanismo no solo permitirá transparentar el mercado inmobiliario, sino que también facilitará la recopilación de información precisa y actualizada para:**
1. **Monitoreo y control efectivo:** Las autoridades contarán con **datos verificables para supervisar el cumplimiento de los límites establecidos**, evitando incrementos abusivos y asegurando que los ajustes se apeguen estrictamente a indicadores económicos oficiales.
 2. **Transparencia y equidad:** Al centralizar información sobre contratos, precios y condiciones de arrendamiento, **se reducirán asimetrías de información que históricamente han afectado a inquilinos, particularmente en contextos de informalidad.** Así como, discriminación en razón de género, identidad y orientación sexual, identificando aquellos contratos que limiten el acceso a arrendar por estos criterios.
 3. **Planificación de políticas públicas:** El padrón generará estadísticas confiables para diseñar estrategias futuras que atiendan las **necesidades habitacionales de la población**, priorizando zonas con mayor presión en el mercado.

Paralelamente, **la protección de datos personales se integra como un pilar irrenunciable de esta iniciativa**, en estricto cumplimiento de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de Jalisco. Esta salvaguarda implica:





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

1. **Limitación y finalidad:** Solo se recabarán datos estrictamente necesarios para los fines del padrón, garantizando que no se utilicen para otros propósitos.
2. **Seguridad y confidencialidad:** Se establecerán protocolos tecnológicos y administrativos (como cifrado y acceso restringido) para prevenir filtración o uso indebido de la información.
3. **Derechos ARCO:** Los titulares de los datos podrán ejercer sus derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición, asegurando un control activo sobre su información.

La sinergia entre el padrón y la protección de datos personales no solo fortalece la seguridad jurídica de propietarios e inquilinos, sino que también construye un marco de gobernanza responsable, donde el interés público se equilibra con el respeto a los derechos fundamentales. Este enfoque refuerza la confianza ciudadana en las instituciones y sienta un precedente para políticas sociales que armonizan regulación económica con garantías individuales.

- VIII. El 31 de julio del año 2024, fue presentada al Pleno de la Comisión Permanente del **Congreso de la Ciudad de México**, una iniciativa que tenía como **objetivo topar el precio de las rentas por debajo de la inflación**, esta iniciativa fue suscrita por el Jefe de Gobierno, Dr. Martí Batres Guadarrama y aprobada por el congreso el 7 de agosto del mismo año.

Dicha reforma consistió en modificar los artículos 2448 D y 2448 F del Código Civil para El Distrito Federal, agregando el siguiente párrafo:

Artículo 2448 D:

...

El incremento de la renta nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual.

...

Artículo 2448 F:

...





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

Se establecerá un registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata, a cargo del Gobierno de la Ciudad de México y para tales efectos el arrendador deberá realizar dicho registro en un plazo no mayor a 30 días de celebrado el contrato.

*El registro al que se refiere el párrafo anterior se **regirá de conformidad con los criterios de la Ley de transparencia**, acceso a la información pública y rendición de cuentas de la Ciudad de México, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México.*

En dicha reforma, el congreso de la Ciudad de México, **dejó clara la necesidad de legislar con la finalidad de evitar abusos con respecto a los precios de los arrendamientos en el sector inmobiliario**, de hecho, en su exposición de motivos se menciona lo siguiente:

El mercado inmobiliario en voz de Leonardo González Tejeda es un mercado muy sensible al entorno macroeconómico, donde fenómenos como mercados imperfectos de capital, externalidades, derechos de propiedad, entre otros afectan este mercado de forma importante.

Dicho autor refiere que las políticas de control de alquileres son esenciales para mantener opciones de vivienda asequibles en ciudades con alquileres en rápido aumento y que, sin tales regulaciones, los residentes de bajos ingresos pueden verse obligados a abandonar sus hogares, lo que provocaría desplazamiento y gentrificación.

- IX. Por otro lado, la **Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares revela que más del 30% de los ingresos de las familias en Jalisco, se destinan a vivienda y transporte. Aunado a esto, 2 de cada 5 personas que rentan en Jalisco lo hacen porque no cuentan con acceso a crédito o recursos para la compra o construcción de una vivienda**, según la Encuesta Nacional de Vivienda 2020. Esto convierte al arrendamiento en una alternativa prioritaria para garantizar el derecho a la vivienda. Sin embargo, **la falta de regulación y la informalidad en las relaciones inquilinarias dificultan la recopilación de datos precisos sobre el mercado de renta**, lo que hace urgente la implementación de un sistema de información más robusto que permita conocer la magnitud del problema y diseñar soluciones concretas.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

En este sentido, Máximo Ernesto Jaramillo, investigador de la Universidad de Guadalajara, señala que la mitad de las viviendas disponibles en el Área Metropolitana de Guadalajara sólo son accesibles para el 1% de la población. Esto refleja una creciente desigualdad en el acceso a la vivienda y la necesidad de políticas públicas que amplíen las opciones habitacionales y reduzcan la carga económica que representa la vivienda para la mayoría de la población.

- X. El 11 de diciembre de 2024, tuvo verificativo en el Congreso de Jalisco, el evento denominado: **“Estallemos la Burbuja”⁵; Foro sobre el Derecho a la vivienda**, el cual contó con la presencia de especialistas **nacionales e internacionales** en materia de vivienda, como lo son **Zaida Muxí, Andrés de la Peña y Máximo Jaramillo**, los cuales proponen entre otras cosas:

*“Los gobiernos deben privilegiar los derechos de las personas de contar con un espacio donde habitar; **establecer ejes rectores cuando se realice una edificación, e implementar un programa de alquiler social.**”*

Igualmente proponen;

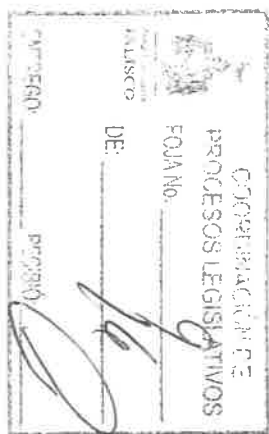
*“Delinear una Ley Inquilinaria que defienda los derechos del inquilino, regule las situaciones jurídicas de arrendamiento y **establezca un tabulador para costos de renta; se elabore un padrón de viviendas en alquiler; se desincentive la vivienda ociosa a través de medidas fiscales; se regulen los alojamientos que proporciona Airbnb, especificando que solo se pueden rentar de manera compartida. Se prohíba en zonas donde hay riesgo de que pueda desplazar y bloquear la opción de renta a los ciudadanos.**”*

Señalaron que;

“la crisis de vivienda se refleja en la disminución del índice de personas que cuenta con una propiedad y en el aumento de alquileres.

A la par, propusieron:

⁵ Congreso del Estado de Jalisco. Proponen Opciones Para Solucionar El Problema De Vivienda En Jalisco. Congreso del estado de Jalisco (11 de diciembre de 2024). Sitio web: <https://www.congreso.jalisco.gob.mx/boletines/proponen-opciones-para-solucionar-el-problema-de-vivienda-en-jalisco>





GOBIERNO
DE JALISCO

PODER
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

“analizar lo que acelera el precio de las viviendas cuando los salarios van a la baja y los dos obstáculos principales para adquirir o rentar una casa: la mercantilización de la vivienda y la desregularización del mercado.

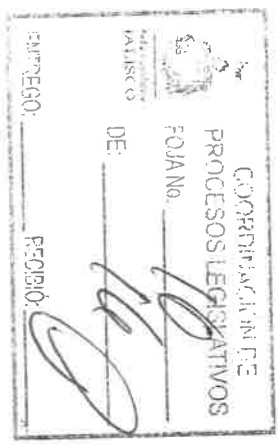
Finalmente afirmaron que:

“la problemática de la vivienda se debe abordar desde diversas aristas pues la solución no es extender las ciudades ni construir más casas, sino rehacerse para que el suelo no sea objeto de especulación sino un espacio destinado para vivir; brindar atención a los barrios que son demolidos para edificar unidades habitacionales, y entender la cadena de decisiones para conocer dónde se ha fracturado la posibilidad de acceder a una vivienda adecuada”.

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 3 Desarrollo Económico, Sub eje Financiamiento para el Desarrollo**⁶.

En síntesis, la presente iniciativa **busca** reformar el artículo 2041 y adicionar los artículos 2044 Bis 1 y 2044 Bis 2 del Código Civil del Estado de Jalisco para establecer que el incremento de la renta en caso de renovación no podrá exceder el porcentaje de inflación proyectado por el Banco de México. Esto permitirá:

- 1. Brindar certeza a los inquilinos, evitando aumentos arbitrarios que los coloquen en situación de vulnerabilidad.
- 2. Frenar la especulación inmobiliaria, que ha convertido la vivienda en un negocio lucrativo a costa de la población trabajadora.



⁶ Junta de Coordinación Política. (febrero 4, 2025.). Acuerdo Legislativo que aprueba la Agenda Legislativa de la LXIV Legislatura del Congreso del estado de Jalisco. Sitio web: https://infolej.congreso.jalisco.gob.mx/documentos/estados/R_154070.pdf



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

- 3. Garantizar el derecho a la vivienda, alineando la legislación local con principios de justicia social y equidad.
- 4. Fomentar la estabilidad comunitaria, evitando el desplazamiento forzado de sectores populares y promoviendo ciudades más inclusivas.

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

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO		
TEXTO ACTUAL	PROPUESTA	MOTIVACIÓN
Artículo 2041. Cuando el valor comercial del inmueble sea el equivalente hasta diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización se seguirán las siguientes reglas: I. En cuanto al importe de las rentas: a) No podrá exceder del doce por ciento anual sobre el valor fiscal que reporte el inmueble; b) Cuando no exista valor fiscal o éste no se hubiese actualizado durante los últimos tres años, el importe de la renta no podrá exceder del diez por ciento anual del valor comercial del inmueble; y c) Cuando para la edificación o	Artículo 2041. En materia de importe y duración del arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, se seguirán las siguientes reglas: I. La modificación del importe de la renta, nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año inmediato anterior, respecto de la cantidad establecida como renta mensual.	Se busca proteger el patrimonio de los Jaliscienses, topando el precio de los alquileres por debajo de la inflación, de esta forma, poder rentar y habitar una vivienda será una opción más accesible para quienes se vean en esa necesidad. De igual forma, para poder implementar de forma óptima está protección para los arrendatarios se busca crear un registro digital de contratos de arrendamiento, para uso exclusivo de la administración pública, este registro garantizara que las rentas nunca rebasan los lineamientos establecidos por la ley a partir de aprobada esta reforma.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

reconstrucción del inmueble materia del arrendamiento se hubiese obtenido financiamiento preferencial para su empleo en esos fines, el importe de la renta será fijado de acuerdo a los programas y criterios del mismo; y		
II. [...]	II. [...]	
Sin precedente	2044 bis. Se establecerá un registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata, y para tales efectos el arrendador deberá registrar sus contratos en un plazo no mayor a 30 días naturales de celebrado el contrato.	
Sin precedente	2044 bis 1. Las personas servidores públicos que tengan a su cargo el registro digital de contratos de arrendamiento y que hagan mal uso del mismo, o que no resguarden la integridad y divulgación de los datos de los particulares, serán	

ENTREGO:

RECIBO:

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

FOJA No.

DE:

ESTADO DE JALISCO



GOBIERNO
DE JALISCO

PODER
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Sin precedente	sancionadas conforme lo dispone la ley. 2044 bis 2. El registro digital de contratos de arrendamiento se registrará de conformidad con lo establecido en el marco legal en materia de transparencia y acceso a la Información pública en el Estado de Jalisco y sus Municipios, así como en la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios, por ningún motivo, salvo por resolución judicial, podrá ser público o darse a conocer.	
----------------	---	--

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:

Frenar el incremento en el costo de la renta, estableciendo el índice inflacionario como límite al aumento anual de las rentas.

Implementar un registro de contratos de arrendamiento a cargo del Instituto Jalisciense de la Vivienda (IJALVI), que genere certeza jurídica para el arrendador y el arrendatario.

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

ENTREGO: _____ RECIBO: _____

COORDINACIÓN DE
PROCESOS LEGISLATIVOS

FOJA No. _____

DE: _____

JALISCO



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Agregar **estas nuevas disposiciones** al marco legal existente en el estado de Jalisco, **traerá como consecuencia, la virtual protección de un derecho social y humano tutelado como es la vivienda adecuada, además, la creación de un registro digital de contratos de arrendamiento**, viene a proporcionar una nueva herramienta para que los inquilinos puedan protegerse legalmente ante las posibles arbitrariedades o injusticias presentes en el mercado inmobiliario.

Desde el punto de vista económico al aprobarse la presente iniciativa, este Poder legislativo **beneficiará de manera transversal a todos los habitantes del estado de Jalisco que actualmente tienen celebrado un contrato de arrendamiento, establecer límites al aumento de renta**, bajo la lógica del indicador inflacionario, permite proteger de manera eficiente el poder adquisitivo de las personas en nuestro estado.

La presente iniciativa **no tiene impacto presupuestal, puesto que la IJALVI cuenta con los recursos y la estructura para efectuar estas nuevas funciones**. En el ámbito social, **la medida brindaría estabilidad a los inquilinos al evitar aumentos desproporcionados en las rentas, reduciendo desalojos y mejorando la calidad de vida**. Esta iniciativa busca equilibrar la protección a los sectores vulnerables con la sostenibilidad del mercado inmobiliario, promoviendo un acceso justo y equitativo a la vivienda.

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

Que **reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, todos ellos del Código Civil del Estado de Jalisco**.

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma el artículo 2041 y adicionan el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, todos ellos del Código Civil del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO

Artículo 2041. En materia de importe y duración del arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, se seguirán las siguientes reglas:





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

I. La modificación del importe de la renta, nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año inmediato anterior, respecto de la cantidad establecida como renta mensual.

II. [...]

2044 bis. Se establecerá un registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata, y para tales efectos el arrendador deberá registrar sus contratos en un plazo no mayor a 30 días naturales de celebrado el contrato.

2044 bis 1. Las personas servidores públicos que tengan a su cargo el registro digital de contratos de arrendamiento y que hagan mal uso del mismo, o que no resguarden la integridad y divulgación de los datos de los particulares, serán sancionadas conforme lo dispone la ley.

2044 bis 2. El registro digital de contratos de arrendamiento se registrará de conformidad con lo establecido en el marco legal en materia de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, así como en la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios, por ningún motivo, salvo por resolución judicial, podrá ser público o darse a conocer.

TRANSITORIOS.

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

SEGUNDO. El Instituto Jalisciense de la Vivienda, implementará el registro a que se refiere el artículo 2044 bis del Código Civil del Estado de Jalisco en un plazo no mayor a 180 días naturales posteriores a la entrada en vigor de la presente reforma.

TERCERO. Los contratos de arrendamiento que se encuentren en curso a la entrada en vigor de la presente reforma, deberán registrarse por el arrendador en un plazo no mayor a 60 días posteriores a la entrada en operación del registro digital.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

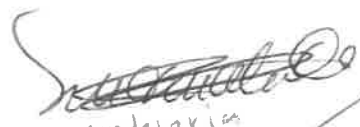
ATENTAMENTE

Salón de Sesiones del Palacio del Poder Legislativo.
Guadalajara, Jalisco, a 12 de febrero de 2025:


DIPUTADA MARIANA CASILLAS GUERRERO
LXIV LEGISLATURA
GRUPO PARLAMENTARIO DE FUTURO


Hazel Barrera


Sergio Martínez


Secretaría


Teniente Córdova

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	
FOJA No. _____	DE _____
ENTREGA: _____	RECIBO: _____

La presente hoja de firmas forma parte de la iniciativa de Ley de la Diputada Mariana Casillas Guerrero, que reforma el artículo 2041 y adicionan el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, todos ellos del Código Civil del Estado de Jalisco, para fijar límites en los incrementos de rentas.