



GOBIERNO
DE JALISCO

PODER
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

parte
Ha

H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO
PRESENTE.

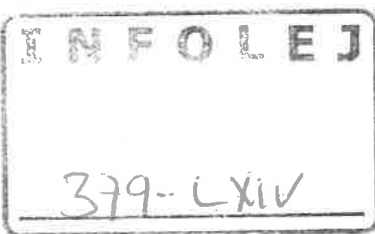
La que suscribe **MARIANA CASILLAS GUERRERO**, diputada integrante del Grupo Parlamentario de Futuro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 28 fracción 1 y 35 de la Constitución Política del Estado de Jalisco y 26 párrafo 1 fracción XI, 135 párrafo 1 fracción I y 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo ambos ordenamientos del Estado de Jalisco, someto a la consideración de esta Asamblea, la siguiente **Iniciativa de Ley que adiciona el artículo 253 quinquies al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Jalisco respectivamente** para tipificar como delito la especulación inmobiliaria, por lo cual hago la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

- I. **Es 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. En un reporte de investigación del Alto Comisionado de Derechos Humanos (ACNUDH) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) de 2017, la ex Relatora Especial de las Naciones Unidas sobre el derecho a la vivienda define la **financiarización de la vivienda** como:

“Los cambios estructurales en los mercados de vivienda, financieros, y de inversión global por medio de los cuales se comienza a tratar a la **vivienda como una mercancía**, un medio para acumular valor, y comúnmente un seguro para instrumentos financieros que se comercian en mercados globales” Leilani Farha¹.

¹ La ciudad inhabitable: ¿Redensificación o destrucción de la vivienda? Sitio Web: <https://www.zonadocs.mx/la-ciudad-inhabitable-redensificacion-o-destruccion-de-vivienda/>



- 785





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

La financiarización de la vivienda en Jalisco, especialmente en el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), ha generado problemas sociales graves como:

1) El incremento de los precios de renta y venta de la vivienda. De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), en 2022, el 40% de los hogares en Jalisco enfrentaban dificultades para acceder a una vivienda digna debido al incremento de los precios. En la Zona Metropolitana de Guadalajara ha aumentado en más del 80% en la última década, mientras que los salarios han crecido a un ritmo mucho menor.

2) Aumento de viviendas desocupadas: De acuerdo con el último censo, en Jalisco, el 19.8% de las viviendas están deshabitadas a pesar de la creciente demanda de vivienda, es decir, una de cada cinco casas en Jalisco están vacías.² Muchas de estas propiedades son adquiridas como inversiones y permanecen vacías esperando su revalorización, en lugar de ser utilizadas como hogares.

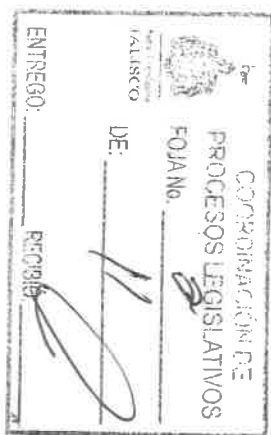
3) Desplazamiento de residentes locales: El desarrollo de proyectos residenciales verticales en el AMG ha alcanzado precios superiores a los 90,000 pesos por metro cuadrado, según la valuadora inmobiliaria Abc Appraisers³, lo que resulta inaccesible para la mayoría de los habitantes locales. Este fenómeno ha llevado a la expulsión de miles de familias de sus barrios tradicionales, forzándolas a desplazarse a zonas periféricas con menor acceso a servicios públicos.

Por ello la financiarización de la vivienda está relacionada con la gentrificación, ya que ambos procesos contribuyen al desplazamiento forzoso de comunidades vulnerables y al aumento de la desigualdad urbana. **La falta de regulación a estos fenómenos han permitido que el mercado inmobiliario se oriente más hacia la especulación y la maximización de ganancias que a satisfacer una necesidad básica de la población.**

IV. En otro orden de ideas, es pertinente señalar que uno de los componentes que fomentan la especulación inmobiliaria es precisamente la expectativa de

² Ibidem

³ ¿Redensificación o gentrificación? Precio de la vivienda vertical en Guadalajara genera desplazamiento de la población, 2023. Sitio web: https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Redensificacion-o-gentrificacion-Precio-de-la-vivienda-vertical-en-Guadalajara-genera-desplazamiento-de-la-poblacion-20231211-0125.html?utm_source=chatgpt.com





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

obtener **importantes ganancias a partir del cobro de rentas desproporcionadas**, bajo la lógica de que hoy en día es necesario invertir y no garantizar un derecho.

El costo de una renta de vivienda depende de varios factores internos (propios de la vivienda por ser casa nueva, remodelada o deteriorada, por tener varios cuartos y baños con taza y regadera, por contar con luz, ventilación, área de lavado, patio y demás amenidades); **o por factores externos** (relacionados con el ambiente socio cultural de la colonia, como tener acceso a rutas de movilidad y transporte público, disponibilidad de servicios básicos municipales de cierta calidad).

Adicionalmente a **estas variables del costo de una vivienda en renta**, en torno de ella, **oscilan elementos intangibles**, como lo pueden ser, el hecho de que el arrendatario *“siempre ha vivido en ese barrio”*, o que trabaja en un algún lugar cercano, o porque allí nació; al igual que sus ancestros e hijos, o porque ahí tiene a familiares, amistades, o porque siempre fue su anhelo vivir en esa colonia.

Esta especie de armonía urbana entre el dueño de la vivienda y el arrendador quienes en muchas ocasiones coincidían en las ceremonias religiosas y fiestas cívicas del barrio o colonia, en lo que corre el presente milenio, **se ha desvirtuado, para fortalecer una relación inanimada de carácter jurídico y financiera**, que incluso, ya no es entre el dueño y el inquilino; sino más bien **entre sujetos vinculados a un contrato de arrendamiento y cálculos financieros leoninos**.

En esta ruta se han cimentado grandes especuladores inmobiliarios que, con perspectiva de lucro han desplegado la estrategia de comprar terrenos abandonados con algún problema jurídico, que, con apoyo del dinero en mano, consigue que la autoridad municipal y estatal les reconozca la propiedad y en paralelo obtienen permisos de habitabilidad de alta densidad y licencias de construcción, **para que, al paso de dos años, puedan poner a la venta torres de departamentos**.

Esta práctica de apropiación de espacios urbanos fuera de uso, se ha multiplicado tantas veces en las metrópolis mexicanas y en particular en la Tapatía, que actualmente se padecen enormes conflictos en la disposición de agua potable, drenaje, espacios e infraestructura urbana, intensidad demográfica y de automóviles, y aislamiento social en lunares específicos





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

asociados a este tipo de edificaciones, hechas para renta o venta a precios dolarizados o bursatilizados.

Al imponerse y dominar esta estrategia, en el mercado inmobiliario local, se está padeciendo un alza generalizada de precios de renta, además, **paradójicamente hay muchos espacios vacíos sin ocupar, principalmente de departamentos recién construidos por desarrolladores inmobiliarios que imponen contratos de corto plazo manejados por despachos jurídicos**, en condiciones muy ventajosas para corporaciones o fideicomisos nacionales e internacionales.

De manera puntual y en mérito al estudio detallado de algunos investigadores en esta problemática social, es posible decir que el costo de la renta de vivienda **en el centro de Guadalajara, en una década pasó de representar el 52% del salario promedio en el año 2010, a un 102% para el año 2021**; este dato nos advierte de la brutalidad ejercida por el sector inmobiliario de carácter especulativo en contra de la población, obligada a abandonar su barrio.

- V. Jalisco cuenta con las bases constitucionales e internacionales suficientes para justificar la regulación de la especulación inmobiliaria, ya sea mediante su tipificación como delito o con sanciones administrativas. Algunos de estos antecedentes son:

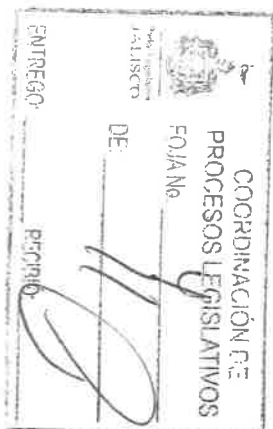
De la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,

“Artículo 4°

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

Siguiendo con la carta magna en su artículo 27, este define la posibilidad de regular y limitar la propiedad privada, así como el aprovechamiento privado que se haga de los elementos naturales, como el suelo;

“La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación,





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana... ”

Además el artículo 28 Constitucional prohíbe los monopolios y prácticas que generen acaparamiento y encarecimiento injustificado de bienes esenciales

“En consecuencia, la ley castigará severamente, y las autoridades perseguirán con eficacia, toda concentración o acaparamiento en una o pocas manos de artículos de consumo necesario y que tenga por objeto obtener el alza de los precios...”

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

“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”.

Por otro lado, hay diversos antecedentes convencionales que reconocen la vivienda como un derecho humano y establecen bases para regular el mercado inmobiliario en favor del interés público. El Artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH, 1948) reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, 1966) en su Artículo 11;

“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.”

VI. Especialistas en derecho penal⁴ han señalado que la especulación inmobiliaria con afectaciones directas a la comunidad debe considerarse un delito contra

⁴ Benjamín Mompó: "Hay que acabar con la especulación, la vivienda es un derecho constitucional", 2024,





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

el orden económico y el desarrollo urbano. En países como España y Alemania, se han implementado regulaciones estrictas para evitar este fenómeno, incluyendo la expropiación de terrenos, captura de plusvalías, congelamientos de rentas y multas significativas.

En el caso de Jalisco, se propone que la especulación inmobiliaria que resulte en desplazamiento forzado, acaparamiento injustificado de suelo urbano o encarecimiento artificial de la vivienda sea sancionada con penas de prisión de 4 a 10 años, de acuerdo con penas similares en delitos en materia de desarrollo urbano. Esta pena podría complementarse con multas proporcionales al daño causado y con la obligación de restituir las propiedades afectadas a su función social.

- VII. En ese sentido, en el Código Urbano del Estado de Jalisco en su artículo 187 fracción III dispone que:

"Art. 187. El Estado, los municipios y, en su caso, en coordinación con el Gobierno Federal, llevarán a cabo acciones en materia de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

[...]

III. Las acciones para regular el mercado de los terrenos y combatir la especulación inmobiliaria, así como para revertir en favor de la sociedad las plusvalías generadas por el crecimiento urbano".

Esto representa un antecedente que nos habla no solo de la necesidad de combatir la especulación inmobiliaria como un problema social, sino también de la importancia de sanciones con el objetivo de defender el derecho a la vivienda en el estado de Jalisco.

- VIII. El 16 de abril de 2024 la Asamblea Legislativa de la Ciudad de México adicionó al Código Penal del Distrito Federal el delito de corrupción inmobiliaria para quedar como sigue;

https://cadenaser.com/comunitat-valenciana/2024/10/28/benjamin-mompo-hay-que-acabar-con-la-especulacion-la-vivienda-es-un-derecho-constitucional-radio-elda/?utm_source=chatgpt.com

Don Mariano, el abogado de 83 años que trabaja casi gratis y que ha logrado vencer a un fondo buitre en el Supremo: "Soy esclavo de mi gente" 2024

https://elpais.com/espana/madrid/2024-12-15/don-mariano-el-abogado-de-83-anos-que-trabaja-casi-gratis-que-ha-logrado-vencer-a-un-fondo-buitre-en-el-supremo-soy-esclavo-de-mi-gente.html?utm_source=chatgpt.com





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

“Artículo 276 quater.

Comete el delito de **corrupción inmobiliaria** el servidor público que por acción u omisión permita o tolere la construcción de inmuebles o la edificación de pisos adicionales a los autorizados, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley.

Por las conductas descritas en este artículo, se impondrá una pena de diez a veinte años de prisión, con independencia de las otras sanciones que procedan por la comisión de otro tipo de delitos.

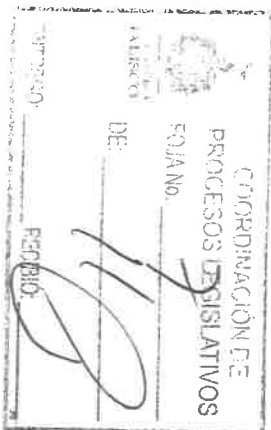
La pena establecida en el párrafo anterior se incrementará en una mitad cuando las conductas previstas en este artículo produzcan beneficios económicos, ya sea en efectivo o en especie, al propio servidor público, su cónyuge, descendientes o ascendientes, parientes por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, concubina o concubinario, pareja permanente, adoptante o adoptado, a cualquier tercero con el que tenga vínculos afectivos, económicos o de dependencia administrativa directa, o a socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen parte.”

Este ejemplo es la primera propuesta de penalización de conductas relacionadas con la especulación inmobiliaria.

- IX. 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**⁵.

En síntesis, la presente iniciativa busca desarrollar un marco legal más robusto en Jalisco que aborde de manera directa la especulación inmobiliaria como delito, con el fin de tutelar y garantizar el acceso a la vivienda adecuada.

⁵ Junta de Coordinación Política. (febrero 4, 2025.). 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://infolej.congresoajal.gob.mx/documentos/estados/R_154070.pdf





GOBIERNO
DE JALISCO

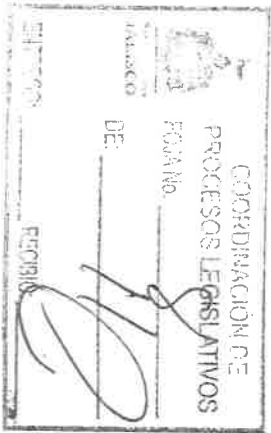
P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

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

CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE JALISCO		
TEXTO ACTUAL	PROPUESTA	MOTIVACIÓN
Sin precedente	Artículo 253 Quinquies. Se impondrán de cuatro a diez años de prisión y multa de 200% a 500% de la ganancia obtenida, a la persona que cometa el delito de especulación inmobiliaria. Comete el delito de especulación inmobiliaria, quien adquiera, enajene o arriende bienes inmuebles, sin intención de uso personal, con el único objetivo de obtener una ganancia evidentemente desproporcionada, en perjuicio de la comunidad. Se considera que existe perjuicio a la comunidad cuando concurra alguna de las siguientes conductas o circunstancias: I. Acaparamiento de terrenos urbanos sin desarrollo por más de 5 años. II. Colusión para fijar precios de venta o renta. III. Adquisición masiva de viviendas en zonas	Se busca sancionar penalmente aquellas prácticas que afecten gravemente el acceso a la vivienda; siendo que pueden generar efectos devastadores en la comunidad, tales como el desplazamiento forzado de sectores vulnerables, el encarecimiento artificial de la vivienda y el acaparamiento de suelo para fines lucrativos en detrimento del desarrollo social.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

	marginadas y urbanas consolidadas. IV. Uso de información privilegiada para obtener plusvalías superiores al 200%. V. Exista desplazamiento de personas que habitaban la zona. En caso de que no se acredite la especulación inmobiliaria, se aplicarán las reglas referentes al fraude.	
--	--	--

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 establecer sanciones penales para aquellas prácticas denominadas “especulación inmobiliaria” que afecten gravemente el acceso a la vivienda y el derecho a la ciudad entendido
- b) Las **repercusiones** de aprobarse la presente iniciativa serían las siguientes:

Agregar **esta nueva disposición** al marco legal existente en el estado de Jalisco, **genera criterios claros sobre qué conductas constituyen especulación inmobiliaria ilícita**, brindando mayor seguridad jurídica y evitando interpretaciones ambiguas. Al elevar la especulación inmobiliaria a la categoría de delito, se reforzaría el reconocimiento de la vivienda como un derecho fundamental y no solo como un bien de mercado. Se generaría un precedente legal que obligaría a promotores inmobiliarios, agentes de bienes raíces y otros actores del sector a actuar con mayor transparencia y ética en sus operaciones. Así mismo, **aumenta la rectoría del Estado en la materia**, siendo que **otorga facultades a autoridades competentes para investigar, sancionar y regular prácticas especulativas, promoviendo un mercado inmobiliario más equitativo.**





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Esta medida puede contribuir a la **estabilización del mercado inmobiliario**, al limitar la acumulación de propiedades con fines especulativos se reducirían las fluctuaciones artificiales en los precios de la vivienda, beneficiando a compradores y arrendatarios

En materia presupuestal, puede aumentar la carga de la Fiscalía General de Justicia del Estado de Jalisco, sin embargo también podría incrementar el presupuesto a través de las sanciones a quienes cometan el delito.

Por otro lado, la penalización asiste en reducir el desplazamiento forzado, evitando que familias de bajos recursos sean expulsadas de sus comunidades debido al aumento desmedido de los precios de la vivienda y la tierra. Además, la penalización visibilizaría la especulación inmobiliaria como un problema estructural, incentivando la participación de la sociedad en la defensa de su derecho a una vivienda accesible y adecuada.

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

Que **adiciona el artículo 253 quinquies del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Jalisco.**

ARTÍCULO ÚNICO. Se adiciona el artículo 253 quinquies del Código Penal para que el Estado Libre y Soberano de Jalisco, para quedar como sigue:

CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE JALISCO

Artículo 253 Quinquies. Se impondrán de cuatro a diez años de prisión y multa de 200% a 500% de la ganancia obtenida, a la persona que cometa el delito de especulación inmobiliaria.

Comete el delito de especulación inmobiliaria, quien adquiera, enajene o arriende bienes inmuebles, sin intención de uso personal, con el único objetivo de obtener una ganancia evidentemente desproporcionada, en perjuicio de la comunidad.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Se considera que existe perjuicio a la comunidad cuando concurra alguna de las siguientes conductas o circunstancias:

- I. Acaparamiento de terrenos urbanos sin desarrollo por más de 5 años.
- II. Colusión para fijar precios de venta o renta.
- III. Adquisición masiva de viviendas en zonas marginadas y urbanas consolidadas.
- IV. Uso de información privilegiada para obtener plusvalías superiores al 200%.
- V. Exista desplazamiento de personas que habitaban la zona.

En caso de que no se acredite la especulación inmobiliaria, se aplicarán las reglas referentes al fraude.

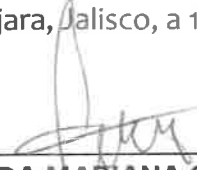
TRANSITORIOS.

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



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


Senador



La presente hoja de firmas, forma parte de la iniciativa de ley de la Diputada Mariana Casillas Guerrero que adiciona el artículo 253 quinquies al Código Penal de Jalisco, para tipificar el delito de especulación inmobiliaria.