



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

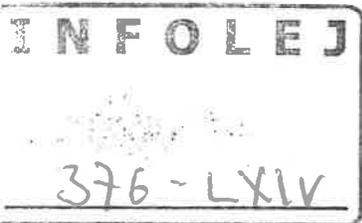
NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

DICTAMEN DE:
Decreto

Comisión dictaminadora:
Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua



-1282

AD 14:30

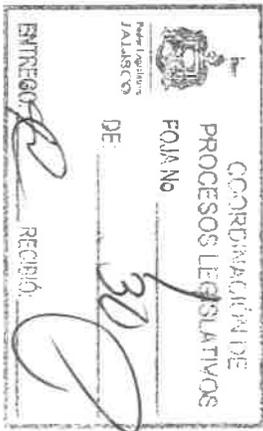


CIUDADANOS DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DEL ESTADO PRESENTES

La Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua, con fundamento en los artículos 75 párrafo 1 fracciones I y IV, 145 y 147 párrafo 3 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, le fue turnada para su estudio y posterior dictaminación la **Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco**; en atención a lo anterior nos abocamos al conocimiento de dicha iniciativa, con base en la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA

- I. La 12 de febrero de 2025, la diputada Mariana Casillas Guerrero, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Futuro de la LXIV Legislatura, presentó la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco. A dicha iniciativa se le asignó el número de INFOLEJ 376/ LXIV.
- II. En sesión ordinaria N° 16, celebrada el 12 de febrero de 2025, en curso, por acuerdo de la Asamblea, esta iniciativa fue turnada para su estudio y dictamen a la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua.
- III. El 14 de febrero del mismo año, fue recibida la iniciativa a la comisión referida y en la misma fecha se envió al órgano de dictaminación correspondiente, para los efectos conducentes.





NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

GOBIERNO DE JALISCO

IV. La iniciativa presentada por la diputada Mariana Casillas Guerrero, señala:

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

“...

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 vivienda, lejos de garantizarse como un derecho humano fundamental, ha sido mercantilizada y sometida a las dinámicas especulativas del mercado inmobiliario. La fijación de rentas responde a la lógica de la oferta y la demanda, beneficiando a los propietarios en detrimento de quienes habitan los espacios arrendados. Esto ha generado una crisis habitacional caracterizada por incrementos desproporcionados en los precios de alquiler, procesos de gentrificación y la expulsión de poblaciones vulnerables de sus entornos urbanos

La vivienda no debe concebirse como una simple mercancía sujeta a la especulación y el lucro, sino como un bien fundamental para la reproducción de la vida. El reconocimiento del derecho a la vivienda no puede limitarse a principios abstractos; requiere acciones concretas que garanticen su acceso y asequibilidad. **Es por ello que, comprendemos como arrendamiento de vivienda adecuada, aquella que indispensablemente cumpla con los criterios de: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.**

ENTREGA: _____ RECIBIDA: _____

SECRETARÍA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

FOJA No. _____ DE: _____



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

- IV. Esta problemática no es reciente, **desde principios del siglo pasado existen antecedentes que demuestran la necesidad de legislar en materia de vivienda y en beneficio de la clase trabajadora del país**, por ejemplo, en 1915 Venustiano Carranza redujo los pagos de renta de vivienda a la mitad y hasta tres cuartas partes de su valor, y tan solo 2 años después en 1917 se estableció en el **proyecto de texto original de la Constitución, en la fracción XII del artículo 123, la obligación de los patronos de otorgar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas.**¹

“Título VI
Del trabajo

Artículo 123.—**El Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados al legislar sobre el trabajo de carácter económico, en ejercicio de sus facultades respectivas, deberán sujetarse a las siguientes bases:**

...

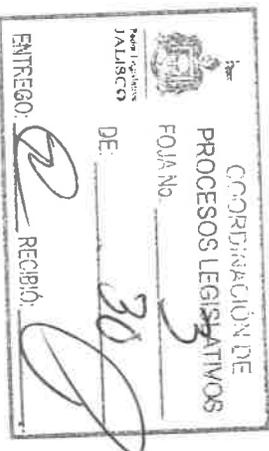
XII.-**En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otro centro de trabajo, que diste más de dos kilómetros de los centros de población, los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que serán equitativas.** Igualmente deberán establecer escuelas, enfermeras y demás servicios necesarios a la comunidad.”

Con respecto a dicho proyecto legislativo, el Diputado del constituyente José Natividad Macías,² defendió la propuesta y comentó que **dicho artículo era pionero en cuanto a la protección de los derechos de los trabajadores**, haciendo principal énfasis en la necesidad de proporcionar vivienda adecuada en arrendamiento a la clase trabajadora del país.

“Ni las leyes americanas, ni las leyes inglesas, ni las leyes belgas conceden a los trabajadores de aquellas naciones lo que este proyecto de ley concede a los obreros mexicanos, casas secas, aireadas, perfectamente higiénicas y dotadas de agua, que tengan cuando menos

¹ Sánchez Corral, Javier (2013). La vivienda "social" en México pasado, presente, futuro? Sistema Nacional de Creadores de Arte.

² Pastor Rouaix (2016). Génesis de los Artículos 27 y 123 de la Constitución Política de 1917. Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones de México.





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

tres piezas y en el caso de que no haya mercado cercano está obligado el propietario de la negociación a llevar allí los artículos de primera necesidad, al precio de la plaza más inmediata, recargando únicamente los gastos necesarios para el transporte.”

V. Por otro lado, en un contexto internacional se han llevado a cabo diversas formas de garantizar el derecho a la vivienda de sus habitantes, en particular a quienes tienen menores ingresos:

1. Programa de Vivienda Social en Viena, Austria:

Viena es reconocida mundialmente por su modelo de vivienda social pública, donde más del 60% de los residentes viven en viviendas de alquiler asequibles administradas por el gobierno municipal o cooperativas sin fines de lucro. El gobierno local produce y mantiene un stock significativo de viviendas de alquiler accesibles, financiadas con recursos públicos, lo que garantiza que incluso las personas con ingresos bajos puedan acceder a viviendas dignas y estables. La participación directa del gobierno en la producción de vivienda pública en arrendamiento puede reducir la segregación socioeconómica y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.³

2. Modelo de Vivienda Pública en Singapur

En Singapur, ciudad-estado, el gobierno ha desarrollado un sistema de vivienda pública a través de la Autoridad de Vivienda y Desarrollo (HDB), que proporciona alrededor del 80% de las viviendas del país. Estas viviendas son ofrecidas tanto en venta como en arrendamiento, priorizando a familias de bajos ingresos. Las viviendas de alquiler público están diseñadas específicamente para ser asequibles y cuentan con subsidios gubernamentales para garantizar que los precios sean accesibles para los sectores más vulnerables. La inversión pública en vivienda no solo mejora la calidad de vida, sino que también promueve la cohesión social y la estabilidad económica.⁴

3. Programa "Social Housing" en Países Bajos

³ City of Vienna (2025). Housing, Housing Construction, Urban Renewal and Women's Issues of the City of Vienna. Sitio web: <https://socialhousing.wien/>

⁴ Housing and Development Board of Singapore. About Us (2025). Sitio web: <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us>





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

En los Países Bajos, **aproximadamente el 30% de las viviendas son propiedad de asociaciones de vivienda social sin fines de lucro, que operan bajo regulaciones gubernamentales.** Estas asociaciones ofrecen alquileres asequibles para personas de ingresos medios y bajos. **El gobierno holandés juega un papel activo en la financiación y supervisión de estas asociaciones,** asegurando que las viviendas permanezcan accesibles para quienes más lo necesitan. La colaboración entre el sector público y entidades sin fines de lucro puede maximizar el impacto de las políticas de vivienda pública.⁵

4. Experiencia de Uruguay y el Fondo Nacional de la Vivienda

Uruguay ha implementado **políticas públicas para producir viviendas de alquiler asequibles, enfocándose en familias de bajos ingresos.** Estas viviendas son **financiadas con recursos públicos y gestionadas por el estado.** Este modelo ha logrado reducir significativamente el déficit habitacional en el país, especialmente en áreas urbanas. La producción pública de vivienda en arrendamiento puede ser una solución viable para abordar el déficit habitacional en contextos urbanos.⁶

- VI. El sábado 1 de febrero del año 2025, se aprobó en la **Cámara de de diputados del país, una serie de iniciativas presentadas por la presidenta Claudia Sheinbaum para construir vivienda social,** dicha iniciativa plantea diversos cambios en la **Ley del Instituto Nacional de Vivienda para los Trabajadores, y en la Ley Federal del Trabajo.**

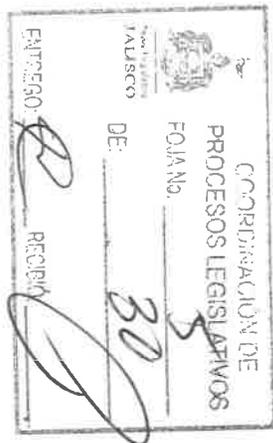
Lo que principalmente **se propuso fue la creación de una empresa filial del INFONAVIT que se encargue de la construcción y el arrendamiento social de vivienda.** En dicha reforma se cambió el texto de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los trabajadores, con la finalidad de incorporar el arrendamiento social, destacamos los siguientes párrafos:

“Artículo 3.-

...

⁵ Rented Housing (2025). Government of the Netherlands. Sitio web: <https://www.government.nl/topics/housing/rented-housing>

⁶ Agencia Nacional de Vivienda. Acceso a la vivienda (2025). Sitio web: <https://www.anv.gub.uy/acceso-la-vivienda>





NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

III.- **Coordinar, financiar, ejecutar o invertir en programas de construcción y administración de viviendas destinadas a ser adquiridas en propiedad o en arrendamiento social por las personas trabajadoras;**

IV.- **Otorgar en arrendamiento social los inmuebles que se construyan o que sean bienes recuperados en apoyo a las personas trabajadoras;**

V.- **Construir viviendas, para lo cual constituirá una empresa filial en términos de la legislación mercantil;"**

Por su parte, en la Ley Federal del Trabajo se incorporó lo siguiente:

Artículo 97.-

...

III. **Pago de abonos para cubrir préstamos o rentas provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores destinados al arrendamiento social, adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoras de vivienda o al pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.**

...

Artículo 139.- La ley que crea **dicho organismos regulará los procedimientos y formas conforme a las cuales las personas trabajadoras podrán adquirir vivienda en propiedad** y obtener los créditos a que se refiere el artículo 137, así como acceder a los programas de arrendamiento social.

...

Artículo 140.- **El organismo a que se refieren los artículos 138 y 139, tendrá a su cargo la coordinación, el financiamiento y la ejecución de los programas de construcción de viviendas destinadas a ser adquiridas en propiedad por las personas trabajadoras, así como para obtener el arrendamiento social de vivienda para su habitación por las personas trabajadoras, bajo criterios sociales, sin fines de lucro o especulación comercial y considerando su nivel salarial.**





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

Dicho organismo también intervendrá en la administración de los inmuebles y viviendas que sean de su propiedad o se encuentren bajo su administración a efecto de mantenerlas en condiciones de habitabilidad adecuada.

Esto marca un precedente muy importante para garantizar el derecho a la vivienda adecuada en el país y principalmente establece una ruta de acción desde la legislación federal de México, para incorporar en nuestro marco legal estatal, las reformas pertinentes que nos permitan garantizar el arrendamiento de vivienda adecuada como derecho en el estado.

- VII. De igual forma, 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, entre otras cosas, topar el precio de las rentas y establecer en su ley de vivienda la obligación del estado de garantizar el arrendamiento de viviendas adecuadas (nombrado como producción pública de vivienda para arrendamiento dentro de la iniciativa con un criterio de asequibilidad), esta iniciativa fue suscrita por el Jefe de Gobierno, Dr. Martí Batres Guadarrama.

En la Ley de Vivienda de la Ciudad de México se establece:

“Artículo 26...

I a VII....

VII Bis. Promover la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos. VIII a XXII...

...

Artículo 59. El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría y/o el Instituto, deberá fomentar la vivienda en arrendamiento asequible, mediante esquemas y programas dirigidos a la población vulnerable, en situación de pobreza y de menores ingresos, que contengan como mínimo: I a V

Artículo 60.- El Gobierno de la Ciudad de México, a través del Instituto, promoverá la producción pública de vivienda en arrendamiento





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

asequible para las personas de menores ingresos, además de proponer a la Secretaría de Finanzas facilidades administrativas y/o fiscales para apoyar la construcción de este tipo de vivienda conforme al Programa Institucional.”

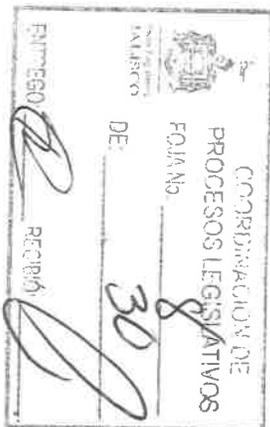
En este sentido, es importante no solo armonizar los esfuerzos de regular la vivienda para la gente que sufre de aumentos desmedidos en los costos de renta, sino también **reconocer el compromiso del Estado como un actor que debe garantizar el alquiler social y su producción.**

VIII. El 11 de diciembre de 2024, tuvo verificativo en el Congreso de Jalisco, el evento denominado: **“Estallemos la Burbuja”**; **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:

*“que 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.***

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**⁸.

En síntesis, la presente iniciativa busca adicionar la fracción XXII del artículo 7, modificar la fracción XVI del artículo 8 y reformar la fracción XV del artículo 13 de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco para establecer que el Gobierno del Estado



⁷ Proponen Opciones Para Solucionar El Problema De Vivienda En Jalisco (11 de diciembre de 2024). Congreso del Estado de Jalisco. Sitio Web: <https://www.congresojal.gob.mx/Boletines/Proponen-Opciones-Para-Solucionar-El-Problema-De-Vivienda-En-Jalisco>

⁸ 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.congresojal.gob.mx/documentos/estados/R_154070.pdf



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

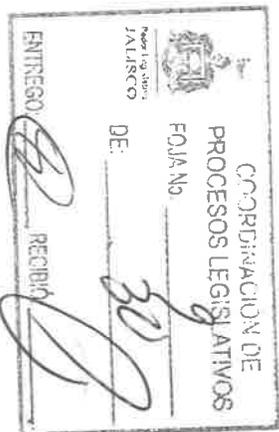
garantice la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible. Esto permitirá:

1. **Garantizar acceso a vivienda adecuada para personas de menores ingresos**, cumpliendo con criterios de seguridad, servicios, asequibilidad, habitabilidad y ubicación.
2. **Reducir el déficit habitacional mediante la construcción y administración de viviendas sociales** financiadas con recursos públicos, priorizando a poblaciones vulnerables.
3. **Frenar la especulación inmobiliaria al promover arrendamientos sin fines de lucro** y regular el mercado para evitar desplazamientos por gentrificación.
4. **Armonizar la legislación estatal con estándares internacionales y reformas federales recientes**, como las iniciativas de arrendamiento social aprobadas a nivel nacional.
5. **Fortalecer la cohesión social al asegurar condiciones adecuadas de vivienda y estabilidad comunitaria** en zonas urbanas y rurales.

Adicionalmente, se crea un registro digital de contratos de arrendamiento para transparentar y regular las transacciones, garantizando derechos tanto de inquilinos como de propietarios.

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

LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE JALISCO		
TEXTO ACTUAL	PROPUESTA	MOTIVACIÓN
Artículo 7. [...]	Artículo 7. [...]	Se busca incorporar en la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco, la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible como un objeto de la misma,
I a la XXI. [...]	I a la XXI. [...] XXII. Garantizar la producción pública de vivienda adecuada en arrendamiento asequible,	





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

<p>Artículo 8. [...]</p> <p>I a la XV. [...]</p> <p>XVI a XXIX. Se recorren las fracciones.</p>	<p>para las personas de menores ingresos por parte del Gobierno del Estado.</p> <p>Artículo 8. [...]</p> <p>I a la XV. [...]</p> <p>XVI. Producción pública de vivienda adecuada para arrendamiento: Aquella que realice el Gobierno del Estado, con recursos públicos a fin de ofrecer acceso a la vivienda en arrendamiento con un criterio de asequibilidad para las personas de menores ingresos.</p> <p>XVII. Productor social de vivienda: la persona física o jurídica que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro;</p> <p>XVIII. Política Estatal de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realice el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos,</p>	<p>además de incorporar el concepto de "Producción pública de vivienda para arrendamiento" dentro de la legislación vigente. Se comprende como arrendamiento de vivienda adecuada, aquella que indispensablemente cumpla con los criterios de: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.</p>
---	--	--





NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

	<p>así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa;</p> <p>XIX. SEMADET: La Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial;</p> <p>XX. Sector privado: toda persona física o jurídica que produzca bienes o servicios relacionados con la vivienda con fines preponderantes de lucro;</p> <p>XXI. Sector público de vivienda: toda dependencia, entidad u organismos de la administración pública, cuyas atribuciones comprendan el financiamiento y la gestión del proceso habitacional o la ordenación del territorio que incluya la vivienda;</p> <p>XXII. Sector social: toda persona física o jurídica, familia o grupo social, aún sin personalidad jurídica, que, sin fines preponderantes de lucro, realicen acciones o procesos de vivienda en</p>	
--	---	--

ENTREGO:

RECIBIÓ:

COPIACION DE PROCESOS LEGISLATIVOS

FOJA No. 11

DE: SECRETARÍA DEL CONGRESO

JALISCO



NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

	<p>beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores a los que se requieren para adquirir una vivienda;</p> <p>XXIII. Sistema de Información: el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, como el conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia;</p> <p>XXIV. Suelo para vivienda: los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables;</p> <p>XXV. Vivienda: área construida que cuenta con el conjunto de satisfactores y servicios propios de la habitación;</p> <p>XXVI. Vivienda ecológica: aquélla a la que se apliquen criterios ecológicos y ecotecnologías para</p>	
--	---	--





NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

	<p>promover una mejora en la calidad de vida en el usuario sin deteriorar la calidad del medio ambiente;</p> <p>XXVII. Vivienda progresiva: la acción destinada a satisfacer las necesidades habitacionales y cambiantes de las familias desde las etapas iniciales, en un proceso paulatino y discontinuo de construcción y adaptación;</p> <p>XXVIII. Vivienda de interés social: la vivienda cuyo precio máximo de venta al público al término de su edificación, no exceda de la cantidad de cinco mil cuatrocientos veinticinco veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización al término de su edificación, considerando las acciones urbanísticas, permisos y trámites que se deriven de ésta;</p> <p>XXIX. Vivienda popular: la vivienda cuyo valor al término de su edificación y cual precio de venta al público, es superior de quince veces el valor anual de la Unidad de Medida y Actualización, y no excede</p>	
--	--	--





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

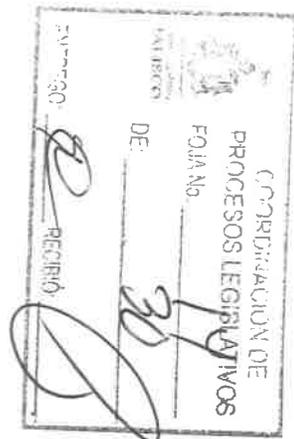
SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

	<p>de la cantidad de nueve mil ciento veinticinco veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, considerando las acciones urbanísticas, permisos y trámites que se deriven de ésta; y</p> <p>XXX. Vivienda terminada: la acción habitacional que se realiza en un proceso continuo y único de construcción.</p> <p>Artículo 13. [...]</p> <p>De la I a la XIV. [...]</p> <p>XV. Crear, administrar y mantener actualizado el registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata.</p> <p>XVI. Las demás que en el rubro de vivienda le asigne la Ley.</p>	
<p>Artículo 13. [...]</p> <p>De la I a la XIV. [...]</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:



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

1. La necesidad y fines que persigue esta iniciativa provienen de la crisis de vivienda a la que está sujeta la población de Jalisco, en un contexto en el que el Estado se ha negado a garantizar compromisos tanto internacionales como constitucionales en relación a la vivienda. Reconociendo esta responsabilidad adquirida desde hace décadas, la población de Jalisco se vería por fin protegida y con acceso a su derecho.

2. Las repercusiones de aprobarse la presente iniciativa serían las siguientes:

Al incluir el arrendamiento asequible como un objeto de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco, así como el concepto de producción pública de vivienda para arrendamiento en la misma ley, garantizamos las bases mínimas dentro del marco legal existente, para que el derecho a una vivienda adecuada sea una realidad.

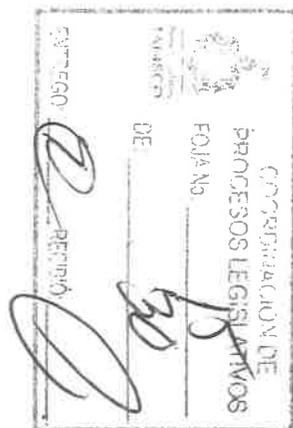
De aprobarse la presente iniciativa, se generaría un precedente importante al momento de entender el arrendamiento social como parte de este derecho y establecer los mínimos indispensables para la protección del mismo.

La Producción Pública de Vivienda Adecuada para Arrendamiento es una gran oportunidad para que las autoridades municipales y estatales de Jalisco, se unan en un objetivo común: **asegurar que toda persona que habite el estado goce de una vivienda adecuada cercana a infraestructura y equipamientos suficientes para el desarrollo integral.**

Esta nueva consideración a la Ley de Vivienda de la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible tendrá un impacto social positivo al reducir el déficit habitacional, además de mejorar las condiciones de vida de las personas con menores ingresos y promover la inclusión socioeconómica, contribuyendo a una mayor cohesión social. Una de las repercusiones en las poblaciones con menores ingresos adquisitivos verían una disminución en los costos derivados de la informalidad habitacional.

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

Que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

ARTÍCULO ÚNICO. adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE JALISCO

Artículo 7. [...]

I a la XXI. [...]

XXII. Garantizar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos por parte del Gobierno del Estado.

Artículo 8. [...]

I a la XV. [...]

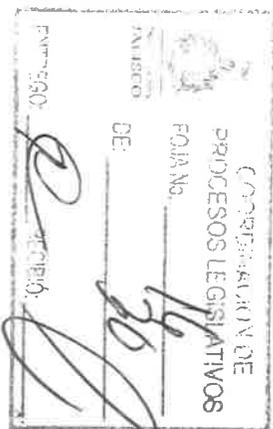
XVI. Producción pública de vivienda adecuada para arrendamiento: Aquella que realice el Gobierno del Estado, con recursos públicos a fin de ofrecer acceso a la vivienda en arrendamiento con un criterio de asequibilidad para las personas de menores ingresos.

XVII. Productor social de vivienda: la persona física o jurídica que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro;

XVIII. Política Estatal de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realice el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa;

XIX. SEMADET: La Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial;

XX. Sector privado: toda persona física o jurídica que produzca bienes o servicios relacionados con la vivienda con fines preponderantes de lucro;





NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

XXI. Sector público de vivienda: toda dependencia, entidad u organismos de la administración pública, cuyas atribuciones comprendan el financiamiento y la gestión del proceso habitacional o la ordenación del territorio que incluya la vivienda;

XXII. Sector social: toda persona física o jurídica, familia o grupo social, aún sin personalidad jurídica, que, sin fines preponderantes de lucro, realicen acciones o procesos de vivienda en beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores a los que se requieren para adquirir una vivienda;

XXIII. Sistema de Información: el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, como el conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia;

XXIV. Suelo para vivienda: los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables;

XXV. Vivienda: área construida que cuenta con el conjunto de satisfactores y servicios propios de la habitación;

XXVI. Vivienda ecológica: aquélla a la que se apliquen criterios ecológicos y ecotecnologías para promover una mejora en la calidad de vida en el usuario sin deteriorar la calidad del medio ambiente;

XXVII. Vivienda progresiva: la acción destinada a satisfacer las necesidades habitacionales y cambiantes de las familias desde las etapas iniciales, en un proceso paulatino y discontinuo de construcción y adaptación;

XXVIII. Vivienda de interés social: la vivienda cuyo precio máximo de venta al público al término de su edificación, no exceda de la cantidad de cinco mil cuatrocientos veinticinco veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización al término de su edificación, considerando las acciones urbanísticas, permisos y trámites que se deriven de ésta;

XXIX. Vivienda popular: la vivienda cuyo valor al término de su edificación y cual precio de venta al público, es superior de quince veces el valor anual de la Unidad de Medida y Actualización, y no excede de la cantidad de nueve mil ciento veinticinco veces el





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, considerando las acciones urbanísticas, permisos y trámites que se deriven de ésta; y

XXX. Vivienda terminada: la acción habitacional que se realiza en un proceso continuo y único de construcción

Artículo 13. [...]

De la I a la XIV. [...]

XV. Crear, administrar y mantener actualizado el registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata.

XVI. Las demás que en el rubro de vivienda le asigne la Ley.

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 digital que señala el Artículo 13 fracción XV, en un plazo no mayor a 180 días naturales posteriores a la entrada en vigor de la presente reforma.

...”

PARTE CONSIDERATIVA:

- I. La diputada autora de la iniciativa señalada en la parte expositiva, tiene facultad para presentar iniciativas de ley o decreto ante el Congreso del Estado, de conformidad con el artículo 28, fracción I de la Constitución Política del Estado de Jalisco y 135 numeral 1, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco.





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

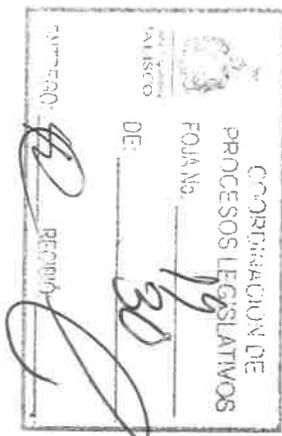
- II. El Congreso del Estado, tiene competencia para legislar en la materia de la iniciativa planteada de conformidad con el artículo 35 fracción primera de la Constitución Política del Estado de Jalisco.
- III. Que son atribuciones de las comisiones legislativas el recibir, analizar, estudiar y dictaminar los asuntos que les turne la Asamblea, entre otras cosas, según el artículo 75 párrafo 1 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco.
- IV. Que le corresponde a la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua, el conocimiento, análisis y dictaminación de la iniciativa que nos ocupa, de conformidad con el artículo 95 numeral 1, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, que a la letra señala:

Artículo 95.

1. Corresponde a la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua, el conocimiento, estudio y en su caso dictamen de los asuntos relacionados con:

- I. La legislación en materia de planeación del desarrollo del Estado, así como de la legislación en materia de programación sectorial y regional, incluyendo las políticas, estudios y proyectos específicos;
- II. La legislación en materia de desarrollo urbano, vivienda, obra pública y asentamientos humanos;**
- III. La legislación en materia de recursos hidráulicos;
- IV. Las políticas, planes y programas que se celebren para la conservación, protección, restauración y aprovechamiento de los recursos hidrológicos, con base en la legislación de la materia;
- V. El decreto de la fundación de centros de población;
- VI. La aprobación de los límites de las zonas de conurbación intermunicipales, con base en el convenio que celebre el Ejecutivo con los ayuntamientos involucrados; y
- VII. La elección y remoción del Procurador de Desarrollo Urbano.

- V. Del análisis realizado de la iniciativa que nos ocupa, en cuanto a las formalidades: se advierte que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, toda vez que la iniciativa:





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

1. Fue presentada por escrito, por la diputada en ejercicio de sus funciones.
2. Cuenta con Exposición de Motivos, en los cuales se explica la necesidad y fines perseguidos.
3. Contiene análisis de las repercusiones que en caso de llegar a aprobarse podrían tener:
 - **Impacto jurídico:** Es completamente favorable, en razón de que no se contravienen disposiciones de la Constitución Federal ni de la Constitución Local, así como de otros ordenamientos legales, sino que actualiza la máxima constitucional de acceso a la vivienda en favor de los gobernados.
 - **Impacto presupuestal:** De igual forma la implementación de las reformas no requieren de mayor presupuesto, no hay ningún impacto directo en ninguna partida del ejercicio del gasto del gobierno del estado. En ese orden de ideas, y en relación al registro digital de contratos de arrendamiento, vale la pena mencionar que el Instituto Jalisciense de la Vivienda cuenta actualmente con una serie herramientas importantes para el cumplimiento de la presente reforma, como los son contar con una Coordinación de Informática y Sistemas⁹, elemento fundamental para instrumentalizar el registro digital de contratos de arrendamiento; así como un laboratorio de Vivienda que sin duda podrá explorar las mejores soluciones de la mano con la sociedad y la academia, resaltando que este último ha contado con recursos financieros en por lo menos los últimos 3 ejercicios fiscales.^{10 11 12}

ENTREGA: _____

RECIBO: _____

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

FOJA No. _____

DE: _____

⁹ Visto en https://transparenciasitgej.jalisco.gob.mx/api/api/banco_archivos/174051/downloadWeb

¹⁰ Visto en https://transparenciasitgej.jalisco.gob.mx/api/api/banco_archivos/62727/downloadWeb

¹¹ Visto en https://transparenciasitgej.jalisco.gob.mx/api/api/banco_archivos/162160/downloadWeb

¹² Visto en https://transparenciasitgej.jalisco.gob.mx/api/api/banco_archivos/226170/downloadWeb



GOBIERNO DE JALISCO

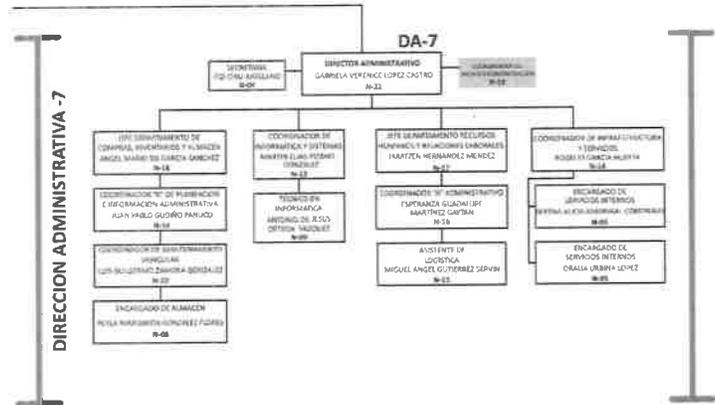
PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco



- **Impacto social:** Es completamente positivo ya que hace patente la necesidad social de acceso a una vivienda adecuada y apta para las familias y a quien oferte se preocupe por dar satisfacción a esta premisa.

4. Motivan los artículos que se propone reformar.
5. Cuentan con disposiciones transitorias.

VI. En sesión ordinaria N.º 5 de la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua, celebrada el 26 de febrero de 2025, fue presentado y aprobado el Acuerdo Interno CPOTGA-03-LXIV-2025, mediante el cual entre otras cosas se establece lo siguiente:

“II. Luego entonces, con la finalidad de elaborar proyectos de dictamen que atiendan los requerimientos sociales, económicos y legales, es por lo que se considera necesario que las iniciativas anteriormente mencionadas sean analizadas y discutidas a través de un amplio proceso de parlamento abierto basado en dos de sus pilares: participación ciudadana y transparencia y acceso a la información pública, para lo cual se propone la realización de tres mesas técnicas de consulta, con el objeto de sean escuchados todas y todos los actores a fin de llegar a consensos; por lo que, se desarrollarán de la siguiente manera:

1. Primera mesa técnica con académicos.
2. Segunda mesa técnica con funcionarios.
3. Tercera mesa técnica con colectivos.”





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

VII. En virtud de lo anterior, los días 20, 24 y 31 de marzo de 2025, fue desarrollado el ejercicio de parlamento abierto, habiéndose realizado las mesas de análisis y discusión de las propuestas de iniciativas, gracias a las cuales, en un amplio proceso de participación con académicos, especialistas, funcionarios, vecinos y vecinas, personas interesadas en la materia, fueron presentados una serie de observaciones que están sirviendo como fundamento para la integración del presente Dictamen.

VIII. Entrando al estudio de manera específica a la iniciativa marcada con el INFOLEJ 376/LXIV, la misma pretende lo siguiente:

1. Plantea modificar los artículos 7, 8 y 13, en el que busca incorporar en la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco: *“la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible como un objeto de la misma, además de incorporar el concepto de “Producción pública de vivienda para arrendamiento” dentro de la legislación vigente. Se comprende como arrendamiento de vivienda adecuada, aquella que indispensablemente cumpla con los criterios de: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural, adicionalmente, se crea un registro digital de contratos de arrendamiento para transparentar y regular las transacciones, garantizando derechos tanto de inquilinos como de propietarios”*.

Con esta reforma se reconoce resolver una necesidad social, que pretende exigir la producción publica de vivienda para arrendamiento a los habitantes de Jalisco, es la consagración del derecho humano progresista que ha sido establecido en nuestro país en el marco regulador constitucional y que se conoce como derecho a la vivienda en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y que nos dice:

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

Teniendo este concepto a la vista, y en relación a las propuestas de modificación a los artículos 7 y 8 de la citada ley, para incorporar... *“la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible”* con el propósito de atender una demanda social, como se mencionó líneas anteriores; por ello se coincide plenamente que existe una problemática que debe resolverse y que ha aumentado debido a varios factores:





NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

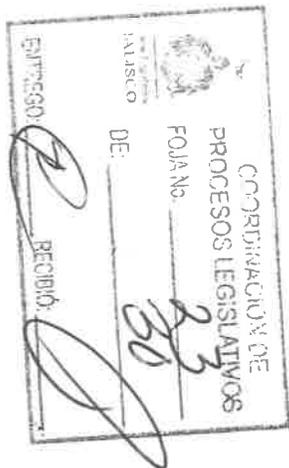
SECRETARÍA DEL CONGRESO

- Crecimiento Poblacional: Jalisco ha experimentado un crecimiento poblacional significativo, especialmente en áreas urbanas como Guadalajara. Esto ha generado una mayor necesidad de vivienda asequible.
- Aumento de Precios de Vivienda: Los precios de la vivienda han aumentado en los últimos años, lo que ha dificultado el acceso a la propiedad para muchas familias, especialmente las de bajos ingresos.
- Desplazamiento y Gentrificación: En algunas zonas, el desarrollo urbano ha llevado a la gentrificación, lo que ha desplazado a residentes de bajos ingresos y ha aumentado la necesidad de opciones de vivienda más asequibles.
- Falta de Opciones de Alquiler Asequible: Existe una escasez de opciones de arrendamiento que sean accesibles para las familias de bajos y medianos ingresos, lo que ha llevado a una mayor demanda de arrendamiento social.
- Programas Gubernamentales: La implementación de programas gubernamentales que fomenten el arrendamiento social puede influir en la demanda, ya que ofrecen alternativas más accesibles para quienes no pueden acceder a la compra de vivienda.
- Conciencia Social: Hay una creciente conciencia sobre la importancia de la vivienda asequible y el derecho a la ciudad, lo que ha llevado a un mayor interés en soluciones de arrendamiento social.

Ahora bien, el 12 de diciembre de 2024, la titular del Ejecutivo, Dra. Claudia Sheinbaum, presentó la iniciativa con proyecto de Decreto que propone la reforma, adición y derogación de diversas disposiciones de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de la Ley Federal del Trabajo, en materia de vivienda con orientación social; lo que propone, entre otras cosas:

*Regular la figura del **arrendamiento social** incorporada tras la reforma constitucional: a efecto de invertir sus recursos en la construcción de vivienda para que la persona trabajadora pueda adquirirla, dejando a la ley fijar las reglas y procedimientos para tales efectos, señalando que la mensualidad de cada renta no podrá exceder del 30% del salario de las personas trabajadoras;*

En el mismo sentido, 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, entre otras cosas, topar el precio de las rentas y establecer en su ley de vivienda la obligación del estado de garantizar el arrendamiento de viviendas adecuadas.** Es por eso, que coincidimos que en el Estado de Jalisco se fortalezca la política de vivienda, en el que no solo se aborde la necesidad inmediata de vivienda





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

asequible, sino también contribuya a la cohesión social y la estabilidad económica y el desarrollo sostenible de la región.

Jaime Sobrino¹³, en su publicación: “Viviendas en renta en ciudades mexicanas” alude que una opción de política habitacional para la vivienda en renta, consiste en los programas de subsidios a la población de bajos ingresos, lo que tendría incidencia positiva sobre el nivel de ingreso real de los hogares, sus condiciones de habitación y un cierto freno a la urbanización ilegal; asimismo, las acciones de política habitacional para la vivienda en renta podrían generar los siguientes beneficios: i) ampliar las opciones del mercado; ii) ofrecer alternativas de política habitacional para reducir el rezago habitacional; iii) mejorar el desempeño económico de la ciudad, y iv) inhibir la urbanización irregular e ilegal.

Adicionalmente, en la segunda mesa de trabajo realizada el 24 de marzo del presente año, el Director General del Instituto Jalisciense de la Vivienda (IJALVI), el Arq. Luis Guillermo Medrano Barba precisó lo siguiente:

*“Hablar de vivienda es un tema muy extenso, tan solo el tema de las rentas es un gran tema, el Instituto Jalisciense de la Vivienda como eje rector está facultado para muchos de estos temas, lo importante es echarlo andar, el hablar de rentas es hablar de vivienda abandonada, es hablar de suelo urbano adecuado, es hablar de vivienda adecuada, hoy ya con la política de vivienda Federal en donde estamos conveniados con la federación para donar predios, para generar prácticamente 29,500 viviendas en Jalisco, del millón de viviendas que tiene programado el Gobierno Federal, **¡necesitamos también acuñar nuestra propia política de vivienda en el estado!**”*

2. La tercera reforma establece un Registro Digital de Contratos de Arrendamiento, a fin de que los arrendadores realicen la inscripción de dichos instrumentos contractuales, para dar certeza jurídica a las partes.

La publicidad y registro de dichos contratos, ha sido una herramienta; por ejemplo, en la Ciudad de México ha desarrollado una plataforma digital para registrar contratos de arrendamiento, lo que permite a los arrendadores y arrendatarios formalizar sus acuerdos de manera más sencilla; esto facilita el acceso a la información y la transparencia en las transacciones.

¹³ Jaime Sobrino (2019) “Viviendas en renta en ciudades mexicanas” recuperado el día 02 de abril de 2025: <https://www.redalyc.org/journal/312/31265892001/html/#B6>





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

La necesidad de formalizar los contratos de arrendamiento ha crecido debido a la alta informalidad en el sector, muchos arrendamientos se realizan de manera verbal o sin un contrato escrito, lo que puede llevar a conflictos y falta de protección legal para ambas partes.

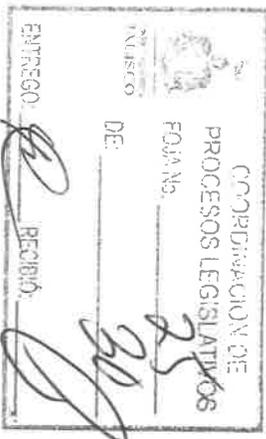
Aunado a lo anterior, en la primera mesa de trabajo realizada el 20 de marzo del presente año, el participante Andrés de la Peña precisó lo siguiente:

“Más o menos dos tercios de los contratos de arrendamiento son a la palabra, ni siquiera hay un texto, te pones de acuerdo con la persona que es dueña de la casa y le pagas al mes y ya... entonces yo creo que uno de los pasos más importantes que tiene que haber hacia cualquier medida, tiene que ver con la regularización de esos contratos... ¡a mí me tiene entusiasmado! creo que las y los legisladores que están trabajando en esto, lo tienen muy claro en materia de la formalización de los arrendamientos, las personas que más pueden perder y que más riesgo corren, son las personas inquilinas y creo que eso es algo que se tiene que cuidar mucho en el tema, “lo del tope de rentas” y en el “tema de tener un registro estatal”, creo que en la iniciativa sí está bastante considerado, pero creo que es el tipo de temas donde debería tener todos los candados posibles habidos y por haber, porque ahí, es donde se puede dar acoso inmobiliario, desalojos o aumentos de renta repentinos, entre un contrato informal y un contrato formal, que lo reemplazaría”.

Así, la reforma sujeta a análisis retoma el mecanismo de registro de los contratos de arrendamiento del Estado de Jalisco, que le permitirá generar una estadística sobre el mercado de rentas con el fin de poder establecer o modificar otras acciones y programas con base en los resultados que arroje el sistema de digitalización.

Dicha reforma también garantiza y asegura el tratamiento de los datos de las personas contratantes al especificar que este registro se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

3. Es por ello, que al analizar si es viable las reformas en cita, al no observar ningún obstáculo para llevarlas a cabo y se declara que es procedente en aras de hacer posible el derecho constitucional en favor de los gobernados en Jalisco de la posibilidad del acceso a una vivienda adecuada en arrendamiento social asequible





NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

que le satisfaga sus necesidades básicas de lugar habitable para él y su familia, así como la implementación del registro digital de contratos de arrendamiento.

PARTE RESOLUTIVA

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 145 y 147 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y del Gestión del Agua; sometemos a la elevada consideración de las y los diputados integrantes de esta Honorable Asamblea, el siguiente proyecto de:

DECRETO

Se aprueba la iniciativa de Ley con el INFOLEJ: 376/LXIV que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco:

ARTICULO ÚNICO: Se adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

Artículo 7. [...]

I a la XXI. [...]

XXII. Garantizar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos por parte del Gobierno del Estado.

Artículo 8. [...]

I a la XV. [...]

XVI. Producción pública de vivienda adecuada para arrendamiento: Aquella que realice el Gobierno del Estado, con recursos públicos a fin de ofrecer acceso a la





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

vivienda en arrendamiento con un criterio de asequibilidad para las personas de menores ingresos.

XVII. Productor social de vivienda: la persona física o jurídica que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro;

XVIII. Política Estatal de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realice el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa;

XIX. SEMADET: La Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial;

XX. Sector privado: toda persona física o jurídica que produzca bienes o servicios relacionados con la vivienda con fines preponderantes de lucro;

XXI. Sector público de vivienda: toda dependencia, entidad u organismos de la administración pública, cuyas atribuciones comprendan el financiamiento y la gestión del proceso habitacional o la ordenación del territorio que incluya la vivienda;

XXII. Sector social: toda persona física o jurídica, familia o grupo social, aún sin personalidad jurídica, que, sin fines preponderantes de lucro, realicen acciones o procesos de vivienda en beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores a los que se requieren para adquirir una vivienda;

XXIII. Sistema de Información: el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, como el conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia;

XXIV. Suelo para vivienda: los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables;

XXV. Vivienda: área construida que cuenta con el conjunto de satisfactores y servicios propios de la habitación;





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

XXVI. Vivienda ecológica: aquélla a la que se apliquen criterios ecológicos y ecotecnologías para promover una mejora en la calidad de vida en el usuario sin deteriorar la calidad del medio ambiente;

XXVII. Vivienda progresiva: la acción destinada a satisfacer las necesidades habitacionales y cambiantes de las familias desde las etapas iniciales, en un proceso paulatino y discontinuo de construcción y adaptación;

XXVIII. Vivienda de interés social: la vivienda cuyo precio máximo de venta al público al término de su edificación, no exceda de la cantidad de cinco mil cuatrocientos veinticinco veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización al término de su edificación, considerando las acciones urbanísticas, permisos y trámites que se deriven de ésta;

XXIX. Vivienda popular: la vivienda cuyo valor al término de su edificación y cual precio de venta al público, es superior de quince veces el valor anual de la Unidad de Medida y Actualización, y no excede de la cantidad de nueve mil ciento veinticinco veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, considerando las acciones urbanísticas, permisos y trámites que se deriven de ésta; y

XXX. Vivienda terminada: la acción habitacional que se realiza en un proceso continuo y único de construcción

Artículo 13. [...]

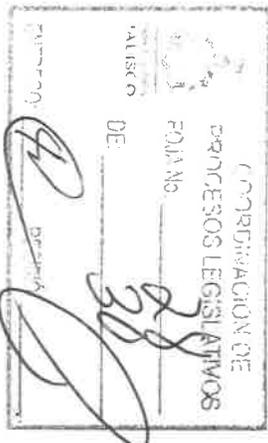
De la I a la XIV. [...]

XV. Crear, administrar y mantener actualizado el registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata.

XVI. Las demás que en el rubro de vivienda le asigne la Ley.

TRANSITORIOS.

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





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

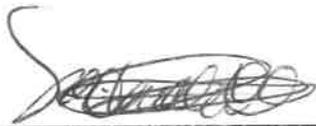
Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

SEGUNDO. El Instituto Jalisciense de la Vivienda, implementará el registro digital que señala el Artículo 13 fracción XV, en un plazo no mayor a 180 días naturales posteriores a la entrada en vigor de la presente reforma.

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco, a 11 de abril de 2025
SALA DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO

La Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua.

Presidenta
 <hr/> Diputada Mariana Casillas Guerrero
Secretaria
 <hr/> Diputada Valeria Guadalupe Ávila Gutiérrez
Vocales
 <hr/> Diputada Maria Candelaria Ochoa Ávalos





NÚMERO _____

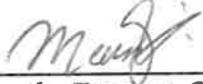
DEPENDENCIA _____

Dictamen de decreto que resuelve la Iniciativa de Ley que adiciona la fracción XXII del artículo 7, modifica la fracción XVI del artículo 8 y reforma la fracción XV del artículo 13, todas ellas de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

GOBIERNO DE JALISCO

P O D E R LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

 <hr/> Diputado Martín Franco Cuevas
<hr/> Diputada Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez
<hr/> Diputado Omar Enrique Cervantes Rivera

