



GOBIERNO
DE JALISCO

PODER
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

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

La suscrita diputada **BRENDA GUADALUPE CARRERA GARCÍA** integrante de la LXIV Legislatura del Estado de Jalisco, con fundamento en lo señalado en el artículo 28 Fracción I, de la Constitución Política del Estado de Jalisco, y en los diversos numerales 27 párrafo 1 fracción I, 133, 135 párrafo 1 Fracción I, 138 y 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, tengo a bien someter a la consideración de esta Representación Popular, la siguiente **Iniciativa de DECRETO que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco**, con base a la siguiente:

N F O L E J
384 - LXIV

796
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS
14 FEB 2025
HORA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- I. Es facultad del Congreso del Estado de Jalisco en términos de lo dispuesto por el artículo 35 fracción I de la Constitución Política del Estado, legislar en todas las ramas del orden interior del Estado, expedir leyes y ejecutar actos sobre materias que le son propias, salvo aquellas concedidas al Congreso de la Unión conforme al Pacto Federal en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- II. Es atribución de los diputados del Congreso del Estado de Jalisco presentar iniciativas de decreto que tengan por objeto la creación, reforma, adición, derogación y abrogación de disposiciones sobre el otorgamiento de derechos o imposición de obligaciones a determinadas personas y es relativa a tiempos y lugares específicos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 párrafo 1 fracción I en correlación con el artículo 138 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.
- III. El derecho a la vivienda es uno de los pilares fundamentales de los derechos humanos, reconocidos tanto a nivel internacional como en las constituciones de muchos países. En México, este derecho ha sido un tema de gran importancia y un campo de lucha social, política y jurídica. El derecho a la vivienda es más que la simple provisión de un

ENTREGO:
RECIBO:
COORDINACIÓN DE
PROCESOS LEGISLATIVOS
FOJA No. 1
DE: 1
JALISCO



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

espacio donde vivir; abarca también la accesibilidad económica, la habitabilidad, la seguridad jurídica, la adecuación cultural y la participación de las personas en la toma de decisiones que afectan su entorno habitacional.

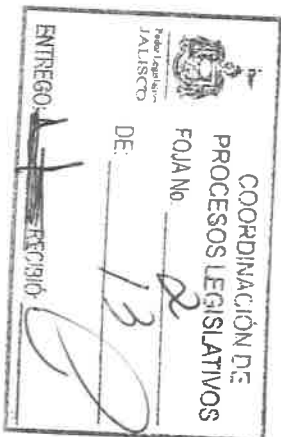
IV. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4º, reconoce el derecho a una vivienda digna y decorosa como un derecho fundamental. Este artículo establece que toda familia tiene derecho a la vivienda, y la ley debe garantizar que esta se proporcione de manera adecuada. Sin embargo, la realidad muestra que la implementación de este derecho enfrenta múltiples obstáculos, tales como la pobreza, la desigualdad social y las políticas públicas que no siempre responden a las necesidades reales de la población.

V. La historia del derecho a la vivienda en México está profundamente vinculada con el proceso de industrialización y urbanización que vivió el país a lo largo del siglo XX. Durante la Revolución Mexicana (1910-1920), se comenzó a reconocer la necesidad de mejorar las condiciones de vida de las clases trabajadoras, lo que dio paso a algunas iniciativas relacionadas con la vivienda.

A partir de la década de 1940, el Estado mexicano adoptó políticas públicas más sistemáticas para resolver el déficit habitacional. La vivienda "nueva" consistía en la readaptación de edificios antiguos (por ejemplo, se usaron conventos para crear algunas vecindades), pero estos al no ser espacios pensados para ser habitados de la misma manera que es habitada una casa, detono una falta de higiene e inflexibilidad en la estructura.

VI. Como resultado de esto, se crearon las primeras propuestas de vivienda, donde la higiene y la densificación de las residencias resultaron ser elementos claves y se se crearon organismos como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), fundado en 1972, y la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), que actualmente se encargan de proporcionar créditos y subsidios para la adquisición de viviendas a las personas que más lo necesitan.

Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

VII. En la década de 1980 y 1990, las reformas neoliberales implementadas por los gobiernos de turno llevaron a una transformación en la política habitacional. Si bien hubo un incremento en la construcción de viviendas, la calidad de estas se deterioró, y surgieron problemas relacionados con la especulación inmobiliaria, los abusos por parte de desarrolladores privados y la marginación de los sectores más vulnerables de la sociedad.

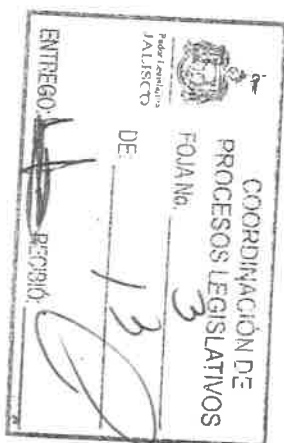
VIII. El derecho a la vivienda está explícitamente reconocido en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Este artículo establece que “toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa”. Sin embargo, aunque la Constitución garantiza este derecho, no siempre se ha traducido en una política pública efectiva ni en la creación de un sistema que permita el acceso universal a una vivienda adecuada para todos los ciudadanos.

La interpretación del derecho a la vivienda en el contexto mexicano ha evolucionado con el tiempo. En sus primeras interpretaciones, la Constitución se refería a la vivienda como un derecho de acceso, pero no detallaba las condiciones necesarias para que la vivienda fuera digna y decorosa. Con los avances en los derechos humanos, se ha ampliado esta visión, incluyendo conceptos como la accesibilidad económica, la sostenibilidad ambiental y la integración social.

Además de la Constitución, México ha ratificado varios tratados internacionales que refuerzan el derecho a la vivienda, tales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966) y la Convención Americana sobre Derechos Humanos (1969), que también establece el derecho a una vivienda digna como parte de los derechos fundamentales.

IX. Actualmente México enfrenta una grave crisis de vivienda, que se caracteriza por una enorme brecha entre la oferta y la demanda de viviendas accesibles y de calidad.

Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Según las estimaciones presentadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en conjunto con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el país tiene un déficit habitacional de más de 8.2 millones de viviendas¹, cifra que continúa creciendo debido al aumento de la población y la migración interna hacia las grandes ciudades.

- X. El derecho a la vivienda no solo se ve afectado en las grandes urbes como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, donde el crecimiento urbano desmedido y la especulación inmobiliaria han desplazado a los sectores más pobres, sino también en las zonas rurales, donde la falta de infraestructura básica, servicios públicos y accesibilidad económica hace imposible que muchas familias puedan acceder a una vivienda adecuada.

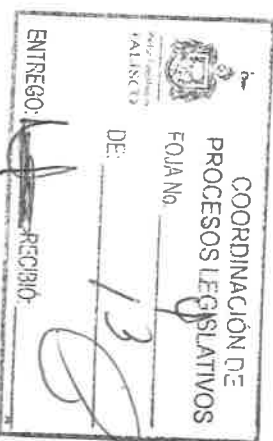
El costo de la vivienda en México es uno de los principales obstáculos para acceder a este derecho. Muchos ciudadanos no pueden cubrir los costos de una vivienda debido a los bajos salarios, la falta de empleos bien remunerados y la escasa accesibilidad al crédito. La pobreza, que afecta a más del 40% de la población, es un factor crucial que limita el acceso a una vivienda adecuada y en Jalisco casi el 12% de la población no puede acceder a una vivienda digna² por lo que tiene que acudir a rentar para poder sobrevivir.

- XI. La desigualdad en el acceso a la vivienda es otro problema importante. Las comunidades indígenas, las mujeres, las personas con discapacidades y las poblaciones migrantes son especialmente vulnerables a la discriminación en los procesos de adquisición por lo que en su mayoría de veces proceden al alquiler de viviendas. Además, la falta de una regulación adecuada para prevenir la especulación inmobiliaria y la creación de asentamientos informales ha agravado este problema.

¹ <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>

² https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/638548/Ca_lculo_Rezago_Habitacional_2020_final.pdf

Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

- XII. El sector privado ha jugado un papel importante en la construcción de viviendas en México, sobre todo a través de desarrolladores inmobiliarios. Sin embargo, muchas de las viviendas construidas por empresas privadas son inaccesibles para la mayoría de la población debido a los altos costos. La falta de regulaciones claras y eficaces para los desarrolladores inmobiliarios ha generado prácticas de especulación y la construcción de viviendas de baja calidad en áreas periféricas sin infraestructura adecuada.

El derecho a la vivienda en México es una cuestión compleja que involucra no solo el acceso a un espacio físico para vivir, sino también las condiciones económicas, sociales, ambientales y culturales que hacen que una vivienda sea verdaderamente digna. A pesar de que se ha avanzado en su reconocimiento a nivel constitucional y en la creación de políticas públicas, los desafíos para garantizar este derecho son aún enormes.

Para que el derecho a la vivienda en México sea una realidad para todos, es necesario un enfoque integral que promueva la justicia social, la igualdad y la sostenibilidad. Solo a través de un esfuerzo conjunto entre el Estado, el sector privado y la sociedad civil se podrá garantizar que cada mexicano tenga acceso a una vivienda digna, segura y adecuada, en la que pueda vivir con calidad de vida y bienestar.

- XIII. Jalisco es uno de los estados más importantes de México en términos económicos, sociales y culturales. Su capital, Guadalajara, es una de las ciudades más grandes y de mayor crecimiento del país. Sin embargo, este dinamismo y crecimiento económico también han venido acompañados de un aumento significativo en los precios de la renta de la vivienda, particularmente en la zona metropolitana de Guadalajara y sus alrededores. Este fenómeno ha generado una serie de consecuencias que afectan la calidad de vida de miles de habitantes, especialmente aquellos que provienen de clases medias y bajas, quienes ven cada vez más difícil acceder a una vivienda digna.



Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

- XIV. La zona metropolitana de Guadalajara (que incluye a los municipios de San Pedro Tlaquepaque, Tonalá, Zapopan, Tlajomulco de Zúñiga, El Salto, Juanacatlán, Ixtlahuacán de los Membrillos, Acatlán de Juárez, Zapotlanejo y el citado Guadalajara) ha experimentado un crecimiento poblacional significativo, que ha generado un aumento en la demanda de vivienda. Este crecimiento, junto con la falta de una planificación urbana adecuada y el desajuste entre la oferta y la demanda, ha resultado en un alza constante de los precios de alquiler de la vivienda.

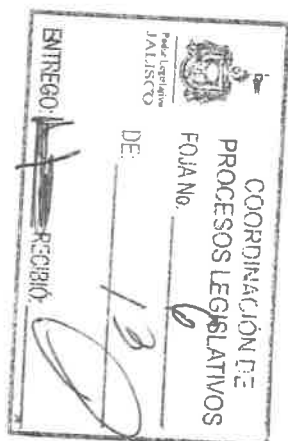
La población de la zona metropolitana de Guadalajara, que ronda los 5.5 millones de habitantes, continúa en aumento. Cada año, miles de personas se mudan a esta área en busca de mejores oportunidades laborales, educativas y de calidad de vida. Esto ha colocado presión sobre el mercado inmobiliario y ha llevado a un aumento en la demanda de vivienda.

Empujado por el crecimiento económico de Jalisco, ha atraído a grandes desarrolladores inmobiliarios y empresas extranjeras que buscan invertir en proyectos residenciales de alto valor. A pesar de que esto ha generado más oferta de vivienda, los desarrollos tienden a estar dirigidos a sectores de altos ingresos, lo que ha hecho que las rentas en muchas partes de la zona metropolitana de Guadalajara sean cada vez más inaccesibles para las clases medias y bajas por su bajo poder adquisitivo.

- XV. El aumento en los precios de la renta de vivienda en Jalisco no es un fenómeno aislado, sino que responde a una serie de causas interrelacionadas que van desde la especulación inmobiliaria hasta la falta de políticas públicas que regulan el mercado de una eficaz, en la cual se priorice el bienestar ciudadano, sobre los intereses inmobiliarios de grandes desarrolladores.

Uno de los factores más importantes que han impulsado el aumento en los precios de la renta es la especulación inmobiliaria. En las zonas más demandadas de Guadalajara y sus alrededores, los desarrolladores han comprado grandes terrenos para construir complejos habitacionales, comerciales y residenciales de lujo. Estos desarrollos, a menudo dirigidos a una clase social alta, han encarecido el precio de la

Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

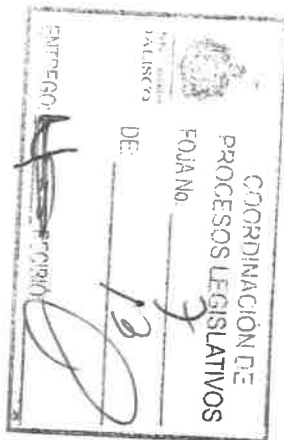
NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

vivienda, no solo en las zonas más exclusivas, sino que el precio de la vivienda y la renta de la misma sube de manera general en toda la zona metropolitana por ser un problema recurrente en todos los municipios, la falta de vivienda económica y en consecuencia sus rentas para las clases más desfavorecidas.

- XVI. La llegada de grandes inversiones y el desarrollo de propiedades de alto valor ha transformado áreas anteriormente accesibles en zonas de alto costo, lo que ha desplazado a los habitantes originales y de esas colonias provocando la gentrificación que se traduce como un proceso que ha tenido un gran impacto en algunas colonias y barrios de Guadalajara. Este fenómeno, caracterizado por el desplazamiento de habitantes de clase baja y media hacia áreas periféricas, se ha acelerado debido a la inversión inmobiliaria y la llegada de nuevos residentes de mayor poder adquisitivo. Zonas como la colonia Americana, Chapultepec y Providencia, antes accesibles, ahora tienen precios de renta elevados debido a la renovación de espacios urbanos, públicos y privados y la construcción de nuevos edificios destinados a vivienda.
- XVII. El rápido crecimiento de la población en Guadalajara, junto con el aumento de la movilidad interna (de personas que llegan de otras partes de Jalisco y el país), ha generado una alta demanda de vivienda. Si bien la oferta de viviendas ha aumentado, en su mayoría no ha sido suficiente para cubrir la demanda de personas que buscan una vivienda accesible. Esto ha creado una competencia por los pocos lugares disponibles, lo que ha llevado a los arrendadores a elevar de manera exorbitante los precios de las rentas.
- XVIII. A pesar de los esfuerzos de los gobiernos locales y estatales por regular este mercado, la falta de políticas públicas efectivas para controlar el aumento de los precios ha permitido que el mercado inmobiliario se descontrole. En lugar de promover la construcción de viviendas accesibles para las clases más bajas y medias, las políticas han favorecido a los grandes desarrolladores, quienes continúan construyendo viviendas de lujo a precios elevados. El déficit habitacional sigue siendo uno de los problemas más persistentes en Jalisco, y la rentabilidad de las grandes inversiones inmobiliarias sigue siendo prioritaria frente a las necesidades de las clases más desfavorecidas.

Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

XIX. Las altas rentas de vivienda en Jalisco no solo afectan a los arrendatarios, sino que también tienen efectos en la estructura social, económica y urbana del estado. Entre las principales consecuencias se destacan las siguientes:

- a. El aumento de las rentas ha generado una exclusión social en muchas zonas de la ciudad. Las personas de ingresos medios y bajos se ven obligadas a abandonar áreas de fácil acceso, cercanas a sus trabajos o centros educativos, y mudarse a zonas periféricas con menor infraestructura y servicios. Este desplazamiento también afecta la movilidad social, pues muchas personas ya no pueden acceder a lugares que anteriormente frecuentaban.
- b. El aumento en los precios de la renta ha afectado principalmente a las personas de clase baja, quienes deben destinar una gran parte de sus ingresos al pago del alquiler. En algunos casos, las familias se ven obligadas a vivir en condiciones precarias debido a la incapacidad de cubrir otros gastos esenciales, como alimentación, educación y salud. Esta situación genera un círculo vicioso de pobreza que se perpetúa en generaciones.
- c. El aumento de las rentas en las zonas céntricas y más demandadas ha provocado una sobrecarga de población en áreas periféricas de Guadalajara. Aunque estas zonas suelen tener rentas más bajas, también carecen de la infraestructura adecuada para albergar a un número tan alto de personas. La falta de acceso a transporte público, la escasez de servicios básicos y la mala calidad del entorno urbano son algunas de las problemáticas que enfrentan los habitantes que se ven desplazados.
- d. El fenómeno de la gentrificación, unido a la falta de regulación, ha generado en algunas áreas de la ciudad una segregación socioeconómica muy marcada. Los nuevos desarrollos residenciales de lujo crean "guetos" urbanos, donde solo los más ricos pueden acceder a la vivienda, mientras que las personas de menores recursos son desplazadas a las afueras de la ciudad. Esta segregación

Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

también afecta el acceso a servicios como educación, salud y seguridad, ya que las zonas más exclusivas reciben una mejor atención.

- XX. Con la finalidad de tratar de mitigar el impacto del aumento de las rentas en Jalisco, es necesario implementar políticas públicas que promuevan el acceso a una vivienda digna y accesible para todos los sectores de la sociedad, por lo que propongo una modificación al Código Civil de esta entidad federativa mediante la cual se establezcan precios máximos de renta para los inmuebles destinados a servir como casa habitación en la cual se establezca que el valor máximo de la renta anual de un inmueble destinado a casa habitación no puede superar el seis por ciento del valor catastral de inmueble y que la renta anual del mismo no puede ser mayor a la inflación anual reportada por el Banco de México
- XXI. Para mayor claridad de mi propuesta, presento a Ustedes el cuadro comparativo de la modificación al artículo 2041 del Código Civil de la entidad.

Código Civil	
Texto Vigente	Propuesta
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:	Artículo 2041. Para la fijación del importe de la renta y la duración del contrato se tomará en cuenta el valor catastral del inmueble y se seguirán las siguientes reglas:
I. En cuanto al importe de las rentas:	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;	a) No podrá exceder del seis por ciento anual sobre el valor que reporte el inmueble;

Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

ENTREGA:	RECIBO
DE:	COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS
FOJA No.	10
13	

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	b) 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; y
c) Cuando para la edificación o 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	c) [...]
II. En cuanto a su duración:	II. [...]
a) Su plazo mínimo de vigencia será de un año;	a) [...]
b) El plazo será obligatorio solamente para el arrendador; y	b) [...]
c) El arrendatario podrá dar por concluido el contrato en cualquier tiempo, con la obligación respecto del pago de las rentas de cubrirlas hasta la fecha en que desocupe totalmente el inmueble y lo ponga	c) [...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

a disposición del arrendador.

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

a) En el aspecto jurídico: La propuesta de reforma tendrá repercusiones jurídicas en cuanto a que las personas que se encuentren el territorio del Estado tendrán derecho a que el cobro de rentas de bienes inmuebles destinados a servir como vivienda se les cobre un precio justo por el arrendamiento del inmueble.

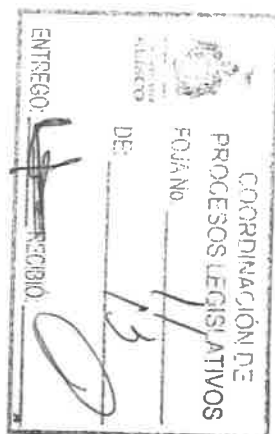
b) En el aspecto económico: La propuesta de reforma tiene por objeto cooptar a los arrendatarios para que los usufructos que reciban por concepto de renta de un bien inmueble destinado a vivienda no sobrepase la inflación anual reportada por el banco de México.

c) En el aspecto social: Las repercusiones sociales serán positivas pues la propuesta de reforma consolida el derecho de del arrendador a percibir ingresos de doble manera al poseer y rentar un bien inmueble destinado a vivienda. Por un lado recibe el incremento de valor del bien inmueble y por otro recibe hasta un porcentaje del valor del bien inmueble del mismo a manera de renta.

d) En el aspecto presupuestal: No existen repercusiones presupuestarias puesto que la propuesta de reforma no requiere la creación de nuevas instancias, ni facultades legales adicionales para su aplicación, ni la contratación de personal u otra carga presupuestal.

En virtud de lo anterior y en consideración al silogismo lógico - jurídico desarrollado con antelación, es que propongo la siguiente iniciativa de decreto mediante la cual se reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco, por lo que presento ante Ustedes la siguiente iniciativa de:

Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

DECRETO

POR EL QUE SE MODIFICA EL ARTÍCULO 2041 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO.

ÚNICO. - Se reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

Artículo 2041. Para la fijación del importe de la renta y la duración del contrato se tomará en cuenta el valor catastral del inmueble y se seguirán las siguientes reglas:

I. En cuanto al importe de las rentas:

- a) No podrá exceder del **seis** por ciento anual sobre el valor que reporte el inmueble;
- b) 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; y

c) [...]

II. [...]

a) [...]

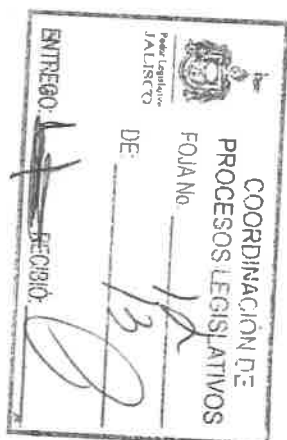
b) [...]

c) [...]

TRANSITORIOS

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

Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Atentamente

Recinto Oficial del Palacio del Poder Legislativo
Guadalajara, Jalisco, 14 de febrero del año 2025.

BRENDA GUADALUPE CARRERA GARCÍA
Diputada



Iniciativa de Decreto que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco.