



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO. PRESENTE**

El que suscribe, **DIPUTADO OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA**, integrante de la LXIV Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 28 fracción I y 35 de la Constitución Política, así como los artículos 26 fracción XI, 27 numeral 1 fracción I, 133 y 135 primer párrafo fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, ambos ordenamientos del Estado de Jalisco, someto a la consideración de este Pleno la presente **INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO y DE LA LEY DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO, ASI COMO QUE FORTALECE LA INICIATIVA CON NÚMERO DE INFOLEJ 1001/LXIV, A FIN DE ESTABLECER LA OBLIGATORIEDAD DE CLÁUSULAS DE MEDIACIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL Y CREAR EL CONTRATO MODELO**, misma que se fundamenta en el tenor de la siguiente:

**INFOLEJ**  
1935-LXIV

4082

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS  
**RECIBIDO**  
13 NOV 2025  
Alberto  
HORA 13:50

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

I. El artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos<sup>1</sup> reconoce que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros elementos, la vivienda. Este concepto como principio rector del derecho internacional, obliga a los Estados no solo a garantizar el acceso físico a un espacio habitable, sino a generar condiciones estructurales que permitan la estabilidad, dignidad y seguridad de quienes lo habitan.

II. En el mismo sentido, el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales<sup>2</sup>, establece el derecho de toda persona a una vivienda adecuada y exige a los Estados

<sup>1</sup> Declaración Universal de los Derechos Humanos, *Naciones Unidas*, Disponible en: <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>.

<sup>2</sup> Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, *Naciones Unidas*, Disponible en: <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

adoptar medidas orientadas a la efectividad de dicho derecho. En consecuencia, esta iniciativa avanza en el cumplimiento del tratado al establecer un sistema preventivo de mediación y registro que otorga certeza a arrendadores, arrendatarios y al propio Estado.

III. La Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales<sup>3</sup> establece que la seguridad jurídica de la tenencia es un componente indispensable del derecho a una vivienda adecuada, y que dicha seguridad debe ser garantizada por los Estados con independencia de la forma de ocupación del inmueble, ya sea propiedad, arrendamiento, cooperativa habitacional, posesión regularizada, vivienda de emergencia o incluso asentamientos informales. Ello implica que toda persona debe contar con protección legal efectiva frente al desalojo arbitrario, el hostigamiento, la inestabilidad contractual o cualquier forma de amenaza a su permanencia en la vivienda. En consecuencia, los Estados parte tienen la obligación de adoptar medidas legislativas, administrativas y judiciales que aseguren un grado mínimo de certeza jurídica a quienes habitan una vivienda. La presente iniciativa avanza en el cumplimiento de esta obligación internacional al fortalecer la protección legal de quienes habitan vivienda en arrendamiento, mediante la incorporación de mecanismos preventivos de mediación y el registro público de contratos, reduciendo así la vulnerabilidad jurídica que actualmente caracteriza a este sector.

IV. ONU-Hábitat, por su parte, establece que la vivienda adecuada se compone de siete elementos indispensables: habitabilidad, infraestructura, asequibilidad, accesibilidad, ubicación, adecuación cultural y seguridad jurídica de la tenencia. Esta última se reconoce como la condición que garantiza que las personas que habitan un inmueble no estén expuestas a desalojo, incertidumbre contractual o relaciones de poder abusivas.

V. En armonía con los compromisos adquiridos por el Estado mexicano en el plano internacional, el marco constitucional nacional reconoce y desarrolla el derecho a la vivienda y el acceso efectivo a la justicia, así como la obligación de todas las autoridades de garantizar

---

<sup>3</sup> Observación General 4 PIDESC, *Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales*, Disponible en: <https://www.catalogoderechoshumanos.com/observacion-general-4-pidesc/>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

la progresividad de los derechos humanos. La presente iniciativa encuentra fundamento directo en estos principios, al atender simultáneamente dos dimensiones constitucionalmente protegidas: el derecho humano a una vivienda adecuada y el derecho a mecanismos de solución de controversias accesibles, ágiles y no judicializados.

**VI.** El artículo 1° de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos señala que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los que México es parte, bajo los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. Este precepto vincula de manera directa al legislador local a generar medidas normativas que hagan operativos esos derechos en la realidad social.

**VII.** Por su parte el artículo 4° del mismo ordenamiento reconoce expresamente que:

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

Este derecho no puede entenderse limitado a una dimensión material, sino que incluye condiciones de certeza y estabilidad en la relación jurídica que permite el uso de la vivienda.

**VIII.** El artículo 17 de la Constitución establece que ninguna persona puede hacerse justicia por sí misma y que la ley preverán mecanismos alternos de solución de controversias. Este mandato constitucional no solo autoriza, sino que obliga al legislador desarrollar mecanismos de justicia alternativa, especialmente en materias donde la conflictividad es alta y la judicialización resulta onerosa, prolongada o ineficiente.

**IX.** En el marco jurídico estatal, el Código Civil, en su Sección Segunda Del Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Habitación Regula el Arrendamiento Habitacional como una figura jurídica plenamente reconocida, pero carece de mecanismos que garanticen seguridad jurídica en su ejecución, así como de herramientas no judiciales para la prevención y resolución de controversias.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

Actualmente, el sistema jurídico estatal permite que gran parte de las relaciones de arrendamiento operen en la informalidad, se pacten verbalmente o carezcan de mecanismos de verificación, lo que genera conflictividad, litigio recurrente y condiciones de vulnerabilidad para arrendadores y arrendatarios.

- X.** La Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco regula la mediación, conciliación y los métodos alternos de solución de conflictos como herramientas institucionales para garantizar el acceso a la justicia sin necesidad de recurrir a procesos jurisdiccionales. Si bien el Instituto de Justicia Alternativa ya cuenta con atribuciones para fungir como órgano certificador y registral de convenios derivados de mediación, aun no existe un marco que obligue a utilizar estos mecanismos en materia de vivienda arrendada, a pesar de que es uno de los sectores con mayor índice de litigio civil. La reforma aquí propuesta amplía la operación de la justicia alternativa en un ámbito estratégico, y transforma el modelo reactivo en un modelo preventivo.
- XI.** La presente iniciativa también encuentra fundamento en la Ley de Cultura de Paz del Estado de Jalisco, la cual reconoce la paz como un derecho humano y establece la obligación del Estado de promover mecanismos no violentos de gestión, prevención y transformación de conflictos en todos los ámbitos de la vida social. En particular, el artículo 4, en su fracción X establece como principios rectores de la política pública estatal la mediación y conciliación en la gestión de conflictos, mientras que el artículo 5, fracción VIII, define la justicia alternativa como un conjunto de herramientas basadas en el diálogo y la cooperación para prevenir y transformar conflictos. Asimismo, el artículo 19, fracción III, señala que el Programa Estatal de Cultura de Paz deberá incorporar acciones orientadas a la transformación no violenta de conflictos, incluyendo expresamente la mediación comunitaria y la justicia alternativa.

Desde esta perspectiva, la incorporación obligatoria de cláusulas de mediación en los contratos de arrendamiento de vivienda no sólo tiene efectos jurídicos y administrativos, sino que constituye una medida legislativa alineada a la obligación estatal de promover formas pacíficas de gestión de disputas y evitar la escalada de conflictos que afectan la convivencia social. Al convertir la mediación en una etapa previa y preventiva al litigio judicial, esta iniciativa concreta los mandatos de la Ley de Cultura de Paz, fortaleciendo la construcción institucional de entornos habitacionales libres de violencia estructural y jurídica.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**XII.** Ahora bien, La Ley de Vivienda constituye el eje rector de la política pública habitacional en la entidad. Por lo que mediante iniciativa registrada con numero de INFOLEJ 1001/LXIV, presentada por esta representación ante el Congreso del Estado de Jalisco, el 10 de julio del presente año, se propuso la creación del Registro Estatal de Vivienda como instrumento público para identificar viviendas deshabitadas, abandonadas o subutilizadas. La presente iniciativa se formula en alcance de aquella, al ampliar dicho registro para incorporar información relativa a viviendas en uso mediante contratos de arrendamiento habitacional formalizados y registrados ante el Instituto de Justicia Alternativa. Con ello, el Registro deja de ser un mecanismo exclusivamente censal y se convierte en una herramienta integral para el seguimiento y planeación del mercado habitacional, fortaleciendo la gobernanza territorial, la transparencia y el diseño de políticas públicas basadas en evidencia.

**XIII.** Algunos datos que sustentan la necesidad e importancia de la presente iniciativa, de acuerdo con la información obtenida en el Censo Nacional de Impartición de Justicia Estatal Principales resultados de Jalisco 2024<sup>4</sup>

**XIV.** En 2023, el Poder Judicial del Estado de Jalisco registró **132,397** asuntos ingresados en primera instancia, de los cuales el **40%** correspondieron a **materia civil**, es decir 52,985 expedientes, lo que la convierte en la materia con mayor flujo de litigios en la entidad. Y del total de los asuntos concluidos, el **35.2%** también correspondieron a materia civil, manteniéndose como la principal carga operativa del sistema judicial.

---

<sup>4</sup> Ficha Informativa: Censo Nacional de Impartición de Justicia Estatal Principales resultados de Jalisco 2024,(IIEG), Disponible en:  
file:///C:/Users/rsern/Downloads/CNIJE\_Ficha\_informativa\_2024%20(1).pdf



GOBIERNO  
DE JALISCO

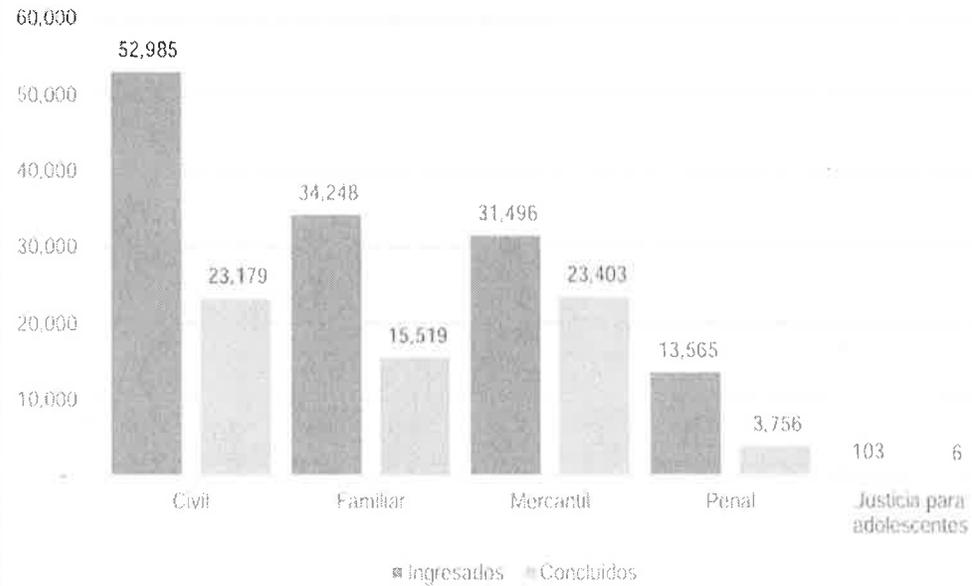
PODER  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**FIGURA 1. Causas penales y expedientes ingresados y concluidos en primera instancia según materia, Jalisco, 2023**



**Fuente:** Elaborado por el IIEG con datos de INEGI, Censo Nacional de Impartición de Justicia Estatal 2024.

Estos datos evidencian que la materia civil representa un volumen sostenido de conflictividad jurídica que recae directamente sobre los juzgados de primera instancia, lo que justifica la implementación de mecanismos alternativos obligatorios para reducir litigiosidad y descongestionar tribunales.

- I. El mismo Censo arrojó que el Poder Judicial de Jalisco ejerció un presupuesto de **\$2,112,632,365.00 pesos**, colocándolo como la sexta entidad federativa con mayor gasto judicial del país. Este presupuesto está directamente asociado al costo operativo de órganos jurisdiccionales, infraestructura, personal y administración de litigios, por lo que toda reducción de judicialización implica también una disminución proyectable del costo público asociado a la resolución de conflictos.



GOBIERNO DE JALISCO

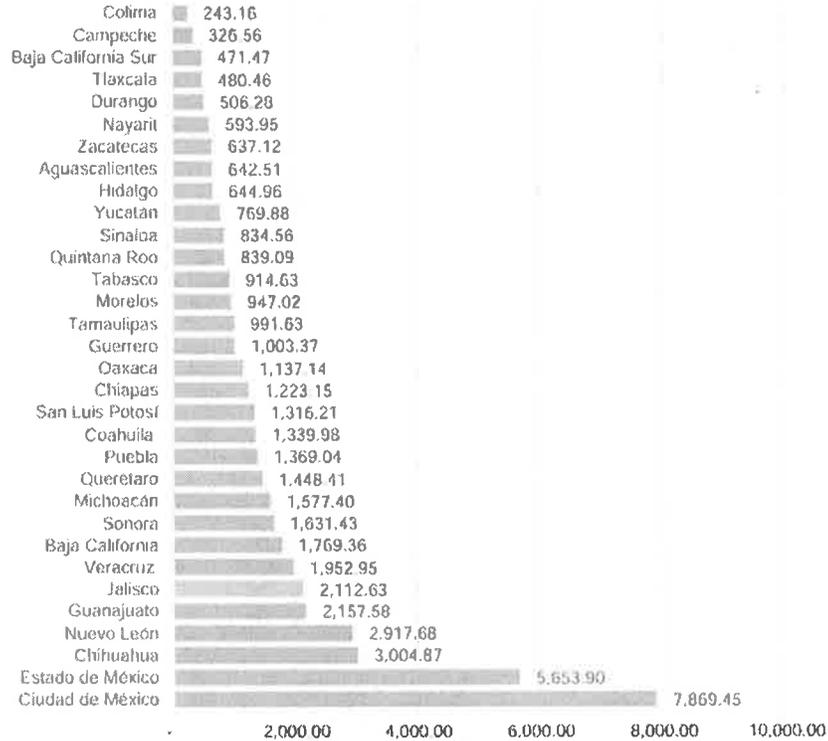
PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

FIGURA 2. Presupuesto ejercido por el Poder Judicial Estatal, por Entidad Federativa Millones de pesos, 2023



Fuente: Elaborado por el IIEG con datos de INEGI, Censo Nacional de Impartición de Justicia Estatal 2024.

II. En contraste con lo anterior, El estado de Jalisco ocupa el **primer lugar nacional** en infraestructura de justicia alternativa, con 31 oficinas de atención del órgano encargado de los mecanismos alternativos de solución de controversias.

En 2023, estas oficinas recibieron 43,395 solicitudes de mecanismos alternativos, de las cuales el **65.6%** (28,454) fueron en materia civil, lo que demuestra que existe una demanda social real y creciente por métodos no judiciales de resolución de conflictos.

III. En esa misma lógica, la evidencia institucional confirma que la mediación preventiva en contratos de arrendamiento no sólo es jurídicamente viable, sino eficaz en la reducción de litigios y en la generación de certeza para arrendadores y arrendatarios. Así lo expresó el Doctor **Guillermo Raúl Zepeda Lecuona**, Director General



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, durante su participación en la mesa de análisis *“Hablemos de Renta Social: Perspectivas de las autoridades estatales”*<sup>5</sup> celebrada el día 02 de abril de 2025, en los siguientes términos:

*“En materia civil el 40% de los asuntos civiles eran en materia de arrendamiento. Y sabíamos que era el cumplimiento de los contratos en materia de arrendamiento, que llevaba alrededor de 11, 16 meses en primera instancia, luego venía la apelación y luego el amparo, y en general en promedio eran dos años, dos años y medio, para lograr el cumplimiento o el desalojo de las personas de una vivienda.*

*El Poder Judicial y los legisladores también en la Ley de Justicia Alternativa de 2007 contemplaron que el método alterno se puede usar como una figura preventiva de conflictos. Y a partir de entonces ha crecido; el año pasado tuvimos 22 mil casos de contratos de arrendamiento preventivos que equivalen a una sentencia. Entonces eso ha bajado 45% el número de casos de juicios en materia inquilinaria. Antes era el 40%, ahora es menos del 20%, y es gracias a estos convenios con cláusula preventiva.*

*(...) Creo que el blindar los contratos de arrendamiento con esta cláusula preventiva ha sido una muy buena estrategia que el Poder Legislativo y el Poder Judicial han establecido para esta reducción del 45% en litigios en materia inquilinaria en nuestro estado.”*

- IV.** En congruencia con esta visión la presente iniciativa incorpora la figura del Contrato Modelo para arrendamiento habitacional. Elaborado y validado por Instituto de Justicia Alternativa del Estado. Este instrumento tiene como propósito estandarizar las condiciones mínimas de equidad y seguridad jurídica en las relaciones de arrendamiento, garantizando a las partes una herramienta clara, accesible y con reconocimiento institucional que prevenga controversias y facilite su resolución pacífica en caso de presentarse.
- V.** La implementación del contrato modelo representa un avance sustantivo en la reducción de la informalidad contractual, una de las principales causas de conflictividad en el mercado habitacional. En Jalisco, como en buena parte del país, gran parte de los arrendamientos se celebran de manera verbal, lo que deja en vulnerabilidad tanto a arrendadores como a arrendatarios ante incumplimientos, desalojos o disputas sobre la tenencia. Al contar con

---

<sup>5</sup> Congreso del Estado de Jalisco. (2025, 2 de abril). Mesa de análisis “Hablemos de renta social: Perspectivas de las autoridades estatales”, Disponible en: [https://www.youtube.com/watch?v=4CD4bF9Rn\\_o](https://www.youtube.com/watch?v=4CD4bF9Rn_o)



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

un contrato validado por el Instituto de Justicia Alternativa, se otorga certeza sobre el cumplimiento de los acuerdos, reduciendo riesgos y desincentivando la informalidad.

- VI.** Asimismo, el Contrato Modelo refuerza la confianza de los propietarios para ofertar vivienda en arrendamiento tradicional, al brindarles un marco jurídico confiable y mecanismos de mediación inmediata en caso de controversia. Y a su vez, ofrece a los arrendatarios condiciones de equidad, asegurando el equilibrio entre las partes. De esta manera, el contrato modelo no solo fortalece la cultura de paz y la justicia alternativa, sino que también promueve la reactivación del parque habitacional ocioso, al generar condiciones seguras para que más personas decidan arrendar sus inmuebles.
- VII.** De esta manera, la incorporación del Contrato Modelo consolida la articulación entre la política pública de vivienda y el sistema estatal de justicia alternativa, transformando la mediación en una herramienta preventiva de acceso efectivo a la justicia y fortaleciendo el Derecho al Techo mediante la certeza y seguridad jurídica en la tenencia habitacional.
- VIII.** Ahora bien, la mediación no solo representa un mecanismo eficaz para reducir la carga procesal del sistema judicial, sino que genera beneficios directos para las personas y para la convivencia social en su conjunto. A diferencia del litigio, que tiende a profundizar el conflicto y deteriora las relaciones entre las partes, la mediación promueve el diálogo, la corresponsabilidad y la búsqueda de soluciones que atiendan intereses reales y no solo posiciones jurídicas. Esto permite acuerdos más estables, de cumplimiento voluntario y con menor tasa de reincidencia en la disputa, disminuyendo así, costos económicos y sociales.
- IX.** Adicionalmente, la mediación contribuye a democratizar el acceso a la justicia, al ofrecer un método más ágil, menos costoso y socialmente más accesible, especialmente para aquellos que no cuentan con suficiencia económica para acceder a asesoría legal, sin dejar de lado la brecha que existe respecto al conocimiento del sistema judicial formal.
- X.** En el ámbito de la vivienda, la mediación no solo resuelve conflictos por arrendamiento y entrega del inmueble, sino que evita prácticas



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

como desalojos arbitrarios, pérdida de la vivienda y ruptura comunitaria, fortaleciendo así la estabilidad habitacional y la cultura de paz en contextos urbanos cada vez más tensionados.

- XI.** Es así que, los métodos alternativos de solución de controversias no solo constituyen una herramienta procesal para despresurizar al sistema judicial, sino que forman parte de una política pública orientada a consolidar la cultura de paz en las relaciones sociales y jurídicas.
- XII.** En la práctica, una de las principales razones por las que los propietarios prefieren mantener inmuebles desocupados, destinarlos a arrendamientos digitales temporales o arrendarlos sin contrato formal, es el temor a verse involucrados en procesos judiciales prolongados y costosos, o a la falta de garantías para recuperar la posesión del inmueble al término de la relación contractual.
- XIII.** La presente iniciativa no solo fortalece la protección jurídica de las personas arrendatarias, sino que también beneficia directamente a quienes ofrecen vivienda en arrendamiento, al reducir el riesgo económico y jurídico que hoy desincentiva la renta formal y limita la disponibilidad de vivienda habitacional en el mercado tradicional.
- XIV.** La incorporación obligatoria de una cláusula de mediación y el registro del contrato ante una autoridad especializada proporciona certeza preventiva, reduce costos de transacción, acorta tiempos de resolución y genera un entorno de confianza que incentiva la participación de los propietarios en el mercado de arrendamiento permanente, al crear un mecanismo institucional de solución de controversias, el Estado no solo protege a la sociedad, sino que también facilita que más propietarios pongan sus viviendas en renta, contribuyendo a ampliar la oferta habitacional, estabilizar precios y disminuir la presión sobre la vivienda desocupada y especulativa.
- XV.** Asimismo, la generación de certeza jurídica para los propietarios incide directamente en la materialización del derecho humano a la vivienda, pues uno de los principales obstáculos estructurales que limitan el acceso a vivienda en renta no es la ausencia de inmuebles, sino la negativa de los propietarios a colocarlos en el mercado por falta de garantías legales y procedimientos accesibles para la recuperación de su bien.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

- XVI.** De acuerdo con diagnósticos nacionales e internacionales, la existencia de un alto porcentaje de vivienda deshabitada o subutilizada no obedece únicamente a razones económicas, sino a la percepción de riesgo que los propietarios asocian con el arrendamiento tradicional: juicios de desalojos que pueden durar años, costos procesales inciertos y la imposibilidad de prever el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.
- XVII.** La presente iniciativa reduce ese riesgo estructural y convierte la oferta de vivienda en renta en una opción viable y segura. Con ello, se amplía el parque habitacional accesible, se reduce la presión de la demanda sobre el mercado de compra-venta y se consolida el acceso a la vivienda.
- XVIII.** En virtud de lo antes expuesto, la presente iniciativa no sólo atiende una necesidad jurídica y administrativa, sino una realidad social urgente. El acceso a la vivienda como derecho humano no puede garantizarse sin seguridad jurídica en las relaciones de arrendamiento, sin mecanismos adecuados para prevenir y transformar conflictos, ni sin un sistema de información confiable que permita al Estado diseñar políticas públicas basadas en evidencia.
- XIX.** Al articular la mediación como etapa obligatoria previa al litigio, y al ampliar las capacidades del Registro Estatal de Vivienda, esta reforma construye un andamiaje normativo que fortalece la cultura de paz, reduce la judicialización innecesaria, incentiva la oferta de vivienda habitacional y genera certidumbre para todas las partes involucradas.
- XX.** Con ello, el Congreso del Estado de Jalisco avanza en el cumplimiento de los mandatos constitucionales y convencionales en materia de vivienda y acceso a la justicia, respondiendo no solo a una deuda normativa, sino a una demanda social que exige soluciones institucionales preventivas, eficientes y humanas. Esta reforma se inscribe además en la construcción legislativa integral del **DERECHO AL TECHO**, y convirtiéndola en una política pública verificable, medible y operativa, capaz de traducir el derecho a la vivienda en una realidad cotidiana y no en una mera aspiración normativa.  
En ese tenor, se propone la siguiente:



GOBIERNO DE JALISCO

P O D E R LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

TABLA DE MODIFICACIONES

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p><b>Artículo 2023.-</b> Los contratos de arrendamiento de inmuebles deben contener:</p> <p>I. (...) al IX. (...)</p> <p><b>(Sin precedente, se recorre la fracción subsecuente.)</b></p>	<p><b>Artículo 2023.-</b> Los contratos de arrendamiento de inmuebles deben contener:</p> <p>I. (...) al IX. (...)</p> <p><b>X. Clausulas preventivas de resolución de conflictos mediante medios alternos; y</b></p> <p><b>XI.</b> Las obligaciones que el arrendador y el arrendatario contraen adicionalmente a las establecidas en la ley.</p> <p>(...)</p>
<p><b>Sin precedente.</b></p>	<p><b>Artículo 2039 Bis.</b> Todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación deberá contener una cláusula de mediación como medio alternativo de solución de controversias, la cual deberá prever que, ante cualquier diferencia derivada del contrato, las partes acudirán previamente al Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, conforme a la Ley de Justicia Alternativa del Estado, antes de iniciar procedimiento judicial alguno.</p> <p>El contrato deberá ser presentado ante el Instituto de Justicia Alternativa para su registro y validación, quien emitirá constancia de mediación preventiva.</p>



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

<p style="text-align: center;">Sin precedente.</p>	<p><b>Artículo 2039 Ter.-</b> En las relaciones de arrendamiento destinadas al uso habitacional en las que no exista contrato escrito, podrá aplicarse de manera supletoria el Contrato Modelo de arrendamiento habitacional emitido por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco de conformidad con la Ley en la materia, sin perjuicio de lo pactado entre las partes y de la autonomía de la voluntad contractual.</p> <p>El Contrato Modelo tendrá efectos únicamente para fines de mediación, verificación y registro ante autoridad competente, y no impedirá que las partes celebren contrato distinto o modifiquen sus condiciones mediante acuerdo por escrito.</p>
<b>LEY DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO PROPUESTO</b>
<p>Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley se entenderá por:</p> <p>I. (...) al V. (...)</p> <p><b>(Sin precedente, se recorren las fracciones subsecuentes.)</b></p>	<p><b>Artículo 3.-</b> Para los efectos de esta Ley se entenderá por:</p> <p>I. (...) al V. (...)</p> <p><b>VI. Arrendamiento de inmueble destinado a habitación:</b> el que se haga de cualquier finca urbana o rústica, siempre que se celebre con el objeto primordial de servir de habitación a una o más personas.</p> <p><b>VII. Auxiliar:</b> Persona que intervendrá en el método alternativo a petición del prestador</p>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

del servicio o de alguna de las partes para el esclarecimiento de alguna cuestión de naturaleza técnica o científica;

**VIII. Centro:** Institución pública o privada que preste servicios de métodos alternativos conforme a lo dispuesto en la presente Ley;

**IX. Certificación:** Es la constancia otorgada por el Instituto que acredita a una persona como prestador del servicio;

**X. Conciliación:** Método alternativo mediante el cual uno o varios conciliadores intervienen facilitando la comunicación entre los participantes en el conflicto, proponiendo recomendaciones o sugerencias que ayuden a lograr un convenio que ponga fin al conflicto total o parcialmente;

**XI. Conciliador:** Persona que interviene en el procedimiento alterno para la solución de conflictos con el fin de orientar y ayudar a que las partes resuelvan sus controversias proponiéndoles soluciones a las mismas y asesorándolas en la implementación del convenio respectivo;

**XII. Conflicto:** Desavenencia entre dos o más personas que defienden intereses jurídicos contradictorios;

**XIII. Contrato modelo:** Documento elaborado, validado y difundido por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

de Jalisco, que establece los elementos mínimos, condiciones de equidad y cláusulas de mediación necesarias para la formalización de un contrato de arrendamiento de inmueble destinado a habitación;

**XIV.** Convenio Final del Método Alternativo: Es el Convenio suscrito por las partes que previene o dirime en forma parcial o total un conflicto;

**XV.** Instituto: Instituto de Justicia Alternativa para el Estado de Jalisco;

**XVI.** Mediación: Método alternativo para la solución de conflictos no adversarial, mediante el cual uno o más mediadores, quienes no tienen facultad de proponer soluciones, intervienen únicamente facilitando la comunicación entre los mediados en conflicto, con el propósito de que ellos acuerden voluntariamente una solución que ponga fin al mismo total o parcialmente;

**XVII.** Mediador: Persona imparcial frente a las partes y al conflicto que interviene en la mediación facilitando la comunicación entre los mediados a través de la aplicación de las técnicas adecuadas;

**XVIII.** Método Alternativo: El Trámite Convencional y Voluntario, que permite prevenir conflictos o en su caso, lograr la solución de los mismos, sin necesidad de



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p>Intervención de los órganos jurisdiccionales, salvo para su cumplimiento forzoso;</p> <p><b>XIX.</b> Negociación: El ejercicio metódico de comunicación desarrollado por las partes, por si o a través de un legítimo representante, para obtener de la otra su consentimiento para el arreglo del conflicto;</p> <p><b>XX.</b> Parte o participante: Personas que participan en los métodos alternos, en su calidad de solicitante e invitado, o sus apoderados, con el objeto de intentar resolver un conflicto;</p> <p><b>XXI.</b> Prestador del servicio: Se considera al mediador, conciliador o árbitro que interviene en el procedimiento de los medios alternos de justicia previstos en esta ley; y</p> <p><b>XXII.</b> Prevención de Conflictos: construcción de estrategias y acciones orientadas a disminuir los factores de riesgo que permiten la generación y escala de los conflictos y que asimismo permite restablecer y/o reforzar la confianza y el respeto entre los ciudadanos.</p>
<p>Artículo 24.- Son atribuciones del Instituto, las siguientes:</p> <p>I. (...) al IX. (...)</p> <p><b>(Sin precedente, se recorren las fracciones subsecuentes.)</b></p>	<p><b>Artículo 24.-</b> Son atribuciones del Instituto, las siguientes:</p> <p>I. (...) al IX. (...)</p> <p><b>X. Promover y regular mecanismos de mediación preventiva en materia de arrendamiento de inmuebles</b></p>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**destinados a habitación, mediante la validación y registro de contratos de arrendamiento habitacional, en coordinación con el Instituto Jalisciense de la Vivienda.**

**XI.** Realizar investigaciones, análisis y diagnósticos relacionados con sus funciones;

**XII.** Llevar la estadística general del Instituto, de los Centros y los demás prestadores de servicio;

**XIII.** Rendir anualmente un informe de sus actividades.;

**XIV.** Difundir el resultado de sus investigaciones, Informes y actividades en general a través de los medios de comunicación en los términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios;

**XV.** Organizar y encargarse de la función del Instituto y de sus sedes regionales;

**XVI.** Promover la cooperación Nacional e Internacional para el uso de los medios Alternativos de Justicia y su validez en esos ámbitos; y

**XVII.** Evaluar los procedimientos de los medios alternativos de justicia, haciendo las recomendaciones necesarias para su buen desarrollo y calidad, y



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p><b>XVIII.</b> Las demás que establezcan las leyes y reglamentos.</p>
<p>Sin precedente.</p>	<p><b>Artículo 24 Bis.</b> El Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco promoverá, validará y registrará los contratos de arrendamiento destinados a uso habitacional, que incorporen cláusula de mediación, de conformidad con lo establecido en el Código Civil del Estado de Jalisco.</p> <p>Para tales efectos:</p> <p>I. Los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, deberán ser presentados ante el Instituto, dentro de los noventa días naturales posteriores a su firma, por medios físicos o electrónicos, para su revisión y registro;</p> <p>II. El Instituto emitirá una constancia de registro o sello de mediación preventiva, que acreditará la debida incorporación de la cláusula de mediación conforme a la presente Ley;</p> <p>III. Los contratos registrados serán remitidos, en versión pública, al Instituto Jalisciense de la Vivienda para su integración en el Registro Estatal de Vivienda, conforme a los convenios de colaboración que se suscriban; y</p> <p>IV. El Instituto llevará una base de datos actualizada de los</p>



GOBIERNO  
DE JALISCO

PODER  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p>contratos registrados y de los procedimientos de mediación derivados de los mismos.</p> <p>Los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación que no cuenten con la constancia de mediación preventiva no podrán considerarse como registrados para efectos del Registro Estatal de Vivienda, sin perjuicio de su validez civil.</p>
<p>Sin precedente.</p>	<p>Artículo 24 Ter.- El Instituto elaborará y publicará un Contrato Modelo de arrendamiento habitacional con cláusula de mediación, que podrá ser utilizado por las partes para su formalización y servirá como referencia supletoria en los términos previstos por el Código Civil del Estado de Jalisco.</p> <p>El Contrato Modelo deberá contener, al menos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>I. Los elementos esenciales del contrato de arrendamiento habitacional;</li><li>II. Cláusula de mediación previa al inicio de procedimiento judicial; y</li><li>III. Las condiciones mínimas de equidad que garanticen la protección de derechos tanto de arrendadores como de arrendatarios.</li></ol>
<p>TRANSITORIOS</p>	



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

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

**SEGUNDO.-** El Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco y el Instituto Jalisciense de la Vivienda deberán celebrar convenio de coordinación e intercambio de información, dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en mismo.

**TERCERO.-** Los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto podrán ser presentados voluntariamente para su registro ante el Instituto de Justicia Alternativa, siempre y cuando cumplan con la incorporación de la cláusula de mediación obligatoria prevista en el artículo 2039 Bis del Código Civil.

**CUARTO.-** El Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco deberá elaborar, aprobar y publicar en un plazo no mayor a sesenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto, el Contrato Modelo de arrendamiento habitacional.

**QUINTO.-** El Instituto de Justicia Alternativa, en coordinación con el Instituto Jalisciense de la Vivienda, realizarán campañas públicas de difusión sobre la implementación de la cláusula de mediación, el registro de contratos de arrendamiento habitacional y el Contrato Modelo, dirigidas a propietarios, arrendatarios, inmobiliarias y notarios.

Así mismo, y con fecha del 10 de julio del año en curso, esta diputación presentó ante esta Soberanía la Iniciativa de Ley identificada con el número de *INFOLEJ 1001/LXIV*, denominada: **"INICIATIVA DE LEY POR LA QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 7, 8, 13 Y 16, Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 8 BIS Y EL CAPÍTULO XII DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE JALISCO; ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 5 Y 12, Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 5 BIS DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO"**.

En dicha iniciativa se propuso, entre otros elementos, la incorporación, en la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco, de la figura denominada **Registro Estatal de Vivienda**, como instrumento administrativo destinado a concentrar, sistematizar información relativa a la ocupación, disponibilidad y características de la vivienda en el estado.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

La presente iniciativa se formula en **alcance y fortalecimiento** de la anteriormente enunciada, a efecto de dotar al Registro Estatal de Vivienda de mayores insumos normativos y operativos que permitan su debido funcionamiento, particularmente sobre lo relativo al registro de los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación. Lo anterior obedece a la convicción de que dicho Registro resulta indispensable para pensar una verdadera Política Estatal de Vivienda transformadora, eficaz e innovadora, por lo que la presente iniciativa deberá entenderse como un complemento necesario y coherente con la iniciativa previamente presentada.

Cabe señalar que esta iniciativa no sustituye, sino que amplía y consolida los alcances de la presentada con número de *INFOLEJ 1001/LXIV*, al establecer el andamiaje jurídico indispensable para su aplicación efectiva.

Por lo antes razonado, se propone la siguiente:

#### TABLA DE MODIFICACIONES

INICIATIVA CON NÚMERO DE INFOLEJ 1001/LXIV		
LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE JALISCO		
TEXTO VIGENTE	DICE...	DEBE DECIR...
Artículo 7. Esta Ley tiene por objeto:  I. (...) al XXI. (...)  Sin precedente.	Artículo 7. Esta Ley tiene por objeto:  I. (...) al XXI. (...)  XXII. Establecer la clasificación jurídica de la vivienda según su uso, condición de ocupación y conservación, como base para la planeación, diagnóstico y diseño de programas públicos diferenciados que promuevan el uso efectivo del parque habitacional.	<b>(En los términos de la Iniciativa)</b>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

<p>Artículo 8. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>I. (...) al XXIX. (...)</p> <p>Sin precedentes.</p>	<p>Artículo 8. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>I. (...) al XXIX. (...)</p> <p>XXX. Predio urbano edificado: Unidad catastral clasificada como urbana y con construcción permanente registrada oficialmente, que puede o no estar destinada a fines habitacionales. Cuando su uso sea habitacional, se considerará equivalente funcional al concepto de vivienda para efectos de esta Ley.</p> <p>XXXI. Registro Estatal de Vivienda: Instrumento administrativo público, permanente y sistematizado a cargo del Instituto Jalisciense de la Vivienda, cuyo objeto es identificar, registrar y mantener actualizada la información relativa al estado de ocupación y conservación de las viviendas en el estado, en particular aquellas clasificadas como deshabitadas o en estado de abandono, con el fin de orientar la planeación habitacional, la recuperación del parque inmobiliario inactivo y el diseño de políticas públicas de vivienda.</p>	<p>Artículo 8. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>(En los términos de la Iniciativa)</p> <p>XXXI. Registro Estatal de Vivienda: Instrumento administrativo público, permanente y sistematizado a cargo del Instituto Jalisciense de la Vivienda, cuyo objeto es identificar, registrar y mantener actualizada la información relativa al estado de ocupación, uso, destino y conservación de las viviendas en el estado, incluyendo aquellas habitadas, arrendadas, deshabitadas o en estado de abandono, con el fin de orientar la planeación habitacional, la recuperación del parque inmobiliario inactivo, y el diseño y evaluación de políticas públicas de vivienda.</p> <p>(En los términos de la Iniciativa)</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p><b>XXXII. Residencia principal:</b> Inmueble habitacional que constituye el lugar habitual de estancia de una persona o personas, durante al menos seis meses dentro de un periodo de doce meses consecutivos, y que funge como su domicilio efectivo y centro de vida cotidiana.</p> <p>XXXI. Vivienda habitada: Aquella que presenta uso efectivo como residencia principal, temporal o en régimen de arrendamiento por parte de una o más personas, con ocupación comprobable durante al menos seis meses dentro de un periodo de doce meses consecutivos.</p> <p>XXXII. Vivienda deshabitada: Aquella que no ha sido ocupada como residencia principal, temporal, ni arrendada durante al menos seis meses en un periodo de doce meses consecutivos, sin causa justificada, y que se encuentra en condiciones estructurales y de mantenimiento adecuadas para ser habitada, conservando un estado físico funcional, sin deterioro evidente ni riesgos para la comunidad. Pudiendo presentar consumo bajo o</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p>nulo de servicios básicos y estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.</p> <p>XXXIII. Vivienda abandonada: Aquella que, además de no estar habitada, ha sido dejada sin mantenimiento ni atención durante al menos doce meses consecutivos, presentando deterioro físico visible, con posible riesgo estructural, acumulación de adeudos fiscales y potencial afectación a la seguridad, al medio ambiente y/o salud pública. En algunos casos puede desconocerse la identidad del propietario o estar sujeta a conflicto legal.</p>	
Sin precedente.	<p>Artículo 8 Bis. Para los efectos de la presente Ley, la clasificación de las viviendas deshabitadas o abandonadas deberá considerar los siguientes criterios mínimos:</p> <p>I. Vivienda deshabitada: Se considerará como deshabitada aquella que, sin causa justificada, reúna al menos tres de los siguientes elementos durante un periodo continuo de al menos seis meses dentro de un año calendario:</p> <p>a) Ausencia de uso como residencia habitual, temporal</p>	<p><b>(En los términos de la Iniciativa)</b></p>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p>o en arrendamiento.</p> <p>b) Consumo nulo o mínimo de servicios básicos como lo es agua y/o electricidad.</p> <p>c) Inexistencia de mobiliario visible que indique señales de ocupación regular.</p> <p>d) Ausencia de servicios contratados en el domicilio</p> <p>II. Vivienda abandonada: Se considerará como abandonada aquella vivienda que, además de estar deshabitada, reúna al menos tres de los siguientes elementos durante un periodo continuo de al menos doce meses:</p> <p>a) Deterioro físico evidente: grietas, filtraciones, paredes vandalizadas, ventanas rotas, techos colapsados y demás daños físicos o estructurales.</p> <p>b) Acumulación visible de basura, escombros, maleza o materiales inservibles.</p> <p>c) Adeudo acumulado en el</p>	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p>pago del impuesto predial o servicios básicos.</p> <p>d) Ausencia total de mantenimiento exterior o interior.</p> <p>e) Riesgo para la seguridad, medio ambiente o salud pública: refugio de fauna nociva, presencia de plagas, uso indebido del inmueble.</p> <p>f) Reportes ciudadanos o de autoridades locales que señalen el posible abandono.</p> <p>g) Imposibilidad para de localizar al propietario.</p> <p>Para efectos de la aplicación coordinada entre esta Ley y la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, se entenderá que la clasificación catastral de los predios edificados con uso habitacional equivale, en su dimensión funcional, a la categoría de vivienda establecida en esta Ley.</p>	
<p>Artículo 13. El Instituto tiene las siguientes atribuciones:</p> <p>I. (...) al XIV. (...)</p> <p>Se recorre la fracción.</p>	<p><b>Artículo 13.</b> El Instituto tiene las siguientes atribuciones:</p> <p>I. (...) al XIV. (...)</p> <p>XV. Coordinar, promover y participar en la generación de</p>	<p><b>Artículo 13.</b> El Instituto tiene las siguientes atribuciones:</p> <p><b>(En los términos de la Iniciativa)</b></p> <p><b>XVI. Establecer, administrar y mantener</b></p>



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p>diagnósticos y registros sobre el estado de ocupación y conservación de las viviendas del Estado, incluyendo su clasificación como habitadas, deshabitadas o abandonadas, con el fin de orientar políticas públicas de vivienda social, rehabilitación urbana y recuperación del parque habitacional ocioso.</p> <p><b>XVI. Establecer, administrar y mantener el Registro Estatal de Vivienda, con el objeto de identificar, registrar y sistematizar la información relativa a la condición de ocupación y conservación de las viviendas del Estado.</b></p> <p>XVII. Las demás que en el rubro de vivienda le asigne la Ley.</p>	<p><b>el Registro Estatal de Vivienda, con el objeto de identificar, registrar, sistematizar y actualizar la información relativa al estado de ocupación, uso, destino, disponibilidad y conservación de las viviendas del Estado.</b></p> <p><b>(En los términos de la Iniciativa)</b></p>
<p>Artículo 16. Los municipios asumen las siguientes atribuciones por conducto de sus Ayuntamientos:</p> <p>I. (...) al XI. (...)</p> <p>Se recorre la fracción.</p>	<p>Artículo 16. Los municipios asumen las siguientes atribuciones por conducto de sus Ayuntamientos:</p> <p>I. (...) al XI. (...)</p> <p>XII. Colaborar con las autoridades estatales en la implementación, actualización y uso de la clasificación de las viviendas habitadas, deshabitadas y abandonadas, mediante sus catastros municipales y otros instrumentos de</p>	<p><b>(En los términos de la Iniciativa)</b></p>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p>información territorial, para fines de diagnóstico, planeación y programas de vivienda social o regeneración urbana.</p> <p>XIII. Las demás que establezcan otros ordenamientos legales en la materia.</p>	
Sin precedentes.	<p><b>CAPITULO XII DEL REGISTRO ESTATAL DE VIVIENDA</b></p> <p><b>SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES</b></p> <p><b>Artículo 97. Se crea el Registro Estatal de Vivienda como un instrumento administrativo público, permanente y sistematizado, a cargo del Instituto, en coordinación con los ayuntamientos, cuyo objeto es identificar, organizar y actualizar la información relativa al estado de ocupación y conservación de las viviendas ubicadas en el territorio del Estado de Jalisco.</b></p> <p><b>Artículo 98. El Registro Estatal de Vivienda tiene como finalidad:</b></p> <p>I. Brindar insumos para la planeación territorial, la política estatal y municipal de vivienda y los</p>	<p><b>CAPITULO XII DEL REGISTRO ESTATAL DE VIVIENDA</b></p> <p><b>SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES</b></p> <p><b>Artículo 97. Se crea el Registro Estatal de Vivienda como un instrumento administrativo público, permanente y sistematizado, a cargo del Instituto, en coordinación con los ayuntamientos, cuyo objeto es identificar, organizar y actualizar la información relativa al estado de ocupación, uso, destino y conservación de las viviendas ubicadas en el territorio del Estado de Jalisco, incluyendo aquellas que se encuentren deshabitadas, en estado de abandono o sujetas a arrendamiento habitacional registrado ante autoridad competente.</b></p>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p>programas de recuperación del parque habitacional;</p> <p>II. Registrar información relativa a viviendas deshabitadas y viviendas abandonadas conforme a lo dispuesto por esta Ley y demás disposiciones aplicables;</p> <p>III. Coordinarse con los catastros municipales, el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco y demás autoridades para asegurar la interoperabilidad y la consistencia de los datos.</p> <p><b>SECCIÓN SEGUNDA SUJETOS Y CRITERIOS DE REGISTRO</b></p> <p>Artículo 99. Serán sujetos obligados al registro:</p> <p>I. Las personas físicas o morales propietarias de viviendas secundarias que se encuentren dentro de los supuestos de deshabitación a los que hace referencia esta Ley;</p> <p>II. Tratándose de viviendas abandonadas, las autoridades estatales o municipales competentes serán encargadas de su registro, previo procedimiento de verificación administrativa.</p>	<p><b>Artículo 98. El Registro Estatal de Vivienda tiene como finalidad:</b></p> <p>I. Brindar insumos para la planeación territorial, la política estatal y municipal de vivienda y los programas de recuperación del parque habitacional;</p> <p>II. Registrar información relativa a viviendas deshabitadas y viviendas abandonadas conforme a lo dispuesto por esta Ley y demás disposiciones aplicables;</p> <p>III. Coordinarse con los catastros municipales, el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco y demás autoridades para asegurar la interoperabilidad y la consistencia de los datos.</p> <p><b>IV. Integrar la información derivada de los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación registrados ante el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, para efectos de estadística, planeación y seguimiento de la política de vivienda.</b></p> <p><b>SECCIÓN SEGUNDA SUJETOS Y CRITERIOS DE REGISTRO</b></p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p><b>Artículo 100. El Registro Estatal de Vivienda deberá integrarse con al menos la siguiente información para cada inmueble inscrito:</b></p> <p>I. Para viviendas deshabitadas registradas por sus propietarios:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Domicilio y ubicación del inmueble;</li><li>b) Clave catastral correspondiente;</li><li>c) Identificación oficial del propietario y, documento con el que acredita la propiedad;</li><li>d) Fecha de inicio y motivo de la deshabitación;</li><li>e) La demás que se consideren necesarios para el cumplimiento de los fines del Registro Estatal de Vivienda.</li></ul> <p>II. Para viviendas en estado de abandono registradas por autoridad competente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>f) Domicilio y ubicación del inmueble;</li><li>g) Clave catastral correspondiente;</li><li>h) Acta circunstanciada de inspección o dictamen técnico</li></ul>	<p><b>Artículo 99. (En los términos de la Iniciativa)</b></p> <p><b>Artículo 100. El Registro Estatal de Vivienda deberá integrarse con al menos la siguiente información para cada inmueble inscrito:</b></p> <p>I. Para viviendas deshabitadas registradas por sus propietarios:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Domicilio y ubicación del inmueble;</li><li>b) Clave catastral correspondiente;</li><li>c) Identificación oficial del propietario y, documento con el que acredita la propiedad;</li><li>d) Fecha de inicio y motivo de la deshabitación;</li><li>e) La demás que se consideren necesarios para el cumplimiento de los fines del Registro Estatal de Vivienda.</li></ul> <p>II. Para viviendas en estado de abandono registradas por autoridad competente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>f) Domicilio y ubicación del inmueble;</li><li>g) Clave catastral correspondiente;</li></ul>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p>emitido por la autoridad municipal o estatal competente, que acredite el estado de abandono conforme a lo previsto en esta Ley;</p> <p>i) Información, si se cuenta con ella, sobre el propietario conocido o posible, o anotación de propietario no localizado;</p> <p>j) Registro de adeudos fiscales, o de servicios públicos cuando existan;</p> <p>k) Descripción del deterioro físico observable y riesgos asociados al entorno o a la salud pública;</p> <p>l) Fotografía de las condiciones del inmueble;</p> <p>m) La demás que se consideren necesarios para el cumplimiento de los fines del Registro Estatal de Vivienda.</p> <p>Artículo 101. La clasificación de una vivienda como deshabitada o abandonada se sujetará a los criterios establecidos</p>	<p>h) Acta circunstanciada de inspección o dictamen técnico emitido por la autoridad municipal o estatal competente, que acredite el estado de abandono conforme a lo previsto en esta Ley;</p> <p>i) Información, si se cuenta con ella, sobre el propietario conocido o posible, o anotación de propietario no localizado;</p> <p>j) Registro de adeudos fiscales, o de servicios públicos cuando existan;</p> <p>k) Descripción del deterioro físico observable y riesgos asociados al entorno o a la salud pública;</p> <p>l) Fotografía de las condiciones del inmueble;</p> <p>m) La demás que se consideren necesarios para el cumplimiento de los fines del Registro Estatal de Vivienda.</p> <p><b>III. Para viviendas sujetas a arrendamiento</b></p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p>en esta Ley y en los lineamientos técnicos que emita el Instituto Jalisciense de la Vivienda, en coordinación con el Consejo Técnico Catastral del Estado.</p> <p><b>SECCIÓN TERCERA FUNCIONAMIENTO, COORDINACIÓN Y ACCESO A LA INFORMACIÓN</b></p> <p><b>Artículo 102.</b> El Registro Estatal de Vivienda se integrará además con información proveniente de los catastros municipales, del Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco, así como de otras bases de datos oficiales relacionadas con el uso, ocupación, conservación o situación jurídica de los inmuebles.</p> <p><b>Artículo 103.</b> El Instituto será responsable de actualizar el Registro de forma periódica, conforme a los lineamientos que se emitan, y deberá establecer mecanismos para validar o revisar la información en coordinación con los municipios.</p> <p><b>Artículo 104.</b> El Registro Estatal de Vivienda deberá contar con niveles diferenciados de acceso a</p>	<p><b>habitacional registradas ante el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Domicilio y ubicación del inmueble;</li><li>b) Clave catastral correspondiente;</li><li>c) Número de folio o constancia de registro emitida por el Instituto de Justicia Alternativa;</li><li>d) Fecha de inicio y vigencia del contrato de arrendamiento; y</li><li>f) La demás que se considere necesaria para efectos estadísticos y de planeación.</li></ul> <p><b>Artículo 101.</b> (En los términos de la Iniciativa)</p> <p><b>SECCIÓN TERCERA FUNCIONAMIENTO, COORDINACIÓN Y ACCESO A LA INFORMACIÓN</b></p> <p><b>Artículo 102.</b> El Registro Estatal de Vivienda se integrará además con información proveniente de los catastros municipales, del Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco, del Instituto de Justicia Alternativa, así como de otras bases</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	la información, garantizando la protección de datos personales en términos de la legislación aplicable en la materia.  Se procurará la publicación de información estadística, geográfica y agregada para fines de transparencia y evaluación de políticas públicas.	<b>de datos oficiales relacionadas con ocupación, uso, destino y conservación de los inmuebles.</b>  Artículo 103. (En los términos de la <b>Iniciativa</b> )  Artículo 104. (En los términos de la <b>Iniciativa</b> )
<b>LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO</b>		
<b>(En los términos de la Iniciativa)</b>		
<b>TRANSITORIOS</b>		
<b>(En los términos de la Iniciativa)</b>		

Aunado al razonamiento antes expuesto, y en cumplimiento al artículo 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, manifiesto que la aprobación de esta iniciativa tendría repercusiones relevantes en cuatro dimensiones clave:

- a) **Jurídico:** La presente reforma tiene un impacto jurídico positivo, al fortalecer la cultura de paz y reducción de la judicialización de conflictos en materia civil. Asimismo, la reforma amplía la naturaleza y el alcance del Registro Estatal de Vivienda, lo que constituye un avance en términos de certeza jurídica y buena gobernanza territorial.

Se prevé una etapa de transición en la que los contratos irregulares o verbalmente pactados se regularicen, lo que requerirá campañas de difusión y adaptación gradual. No obstante, la iniciativa no vulnera derechos adquiridos.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

- b) **Social:** La reforma incentiva relaciones más equilibradas y justas entre arrendadores y arrendatarios al implementar mecanismos preventivos, contribuyendo a la construcción de cultura de paz y a la reducción de conflictos vecinales y litigios prolongados. Adicionalmente, le aporta transparencia al mercado de inmobiliario en renta.

En el corto plazo, puede existir resistencia social por desconocimiento del mecanismo y sus beneficios, especialmente entre propietarios; sin embargo, el beneficio colectivo de contar con datos públicos sobre ocupación y uso de vivienda y con un método de resolución no adversarial supera el costo inicial de adecuación cultural.

- c) **Económico:** Desde el punto de vista económico, la iniciativa puede contribuir a la formalización del mercado de arrendamiento, mejorar la confianza entre las partes y reducir pérdidas asociadas a juicios civiles prolongados.
- d) **Presupuestal:** La aprobación de la iniciativa implica un costo presupuestal inicial asociado al desarrollo e implementación plena del Registro Estatal de Vivienda, en particular en lo referente al diseño de la plataforma digital, y su interoperabilidad.

No obstante, los beneficios presupuestales de mediano y largo plazo, al incorporar la mediación como mecanismo previo al juicio civil, prevé una disminución gradual de litigios derivados del arrendamiento habitacional, lo que reduce presión sobre el Poder Judicial y, por tanto, gasto público en administración de justicia.

Por lo anteriormente expuesto, someto a consideración de esta Asamblea la siguiente **INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO y DE LA LEY DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO, ASI COMO QUE FORTALECE LA INICIATIVA CON NÚMERO DE INFOLEJ 1001/LXIV, A FIN DE ESTABLECER LA OBLIGATORIEDAD DE CLÁUSULAS DE MEDIACIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL Y CREAR EL CONTRATO MODELO.**



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Se reforma el artículo 2023, y se adicionan los artículos 2039 bis y 2039 ter del Código Civil del Estado de Jalisco.

**Artículo 2023.-** Los contratos de arrendamiento de inmuebles deben contener:

I. (...) al IX. (...)

**X. Clausulas preventivas de resolución de conflictos mediante medios alternos;**

**XI.** Las obligaciones que el arrendador y el arrendatario contraen adicionalmente a las establecidas en la ley.

(...)

**Artículo 2039 Bis.** Todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación deberá contener una cláusula de mediación como medio alternativo de solución de controversias, la cual deberá prever que, ante cualquier diferencia derivada del contrato, las partes acudirán previamente al Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, conforme a la Ley de Justicia Alternativa del Estado, antes de iniciar procedimiento judicial alguno.

El contrato deberá ser presentado ante el Instituto de Justicia Alternativa para su registro y validación, quien emitirá constancia de mediación preventiva.

**Artículo 2039 Ter.-** En las relaciones de arrendamiento destinadas al uso habitacional en las que no exista contrato escrito, podrá aplicarse de manera supletoria el Contrato Modelo de arrendamiento habitacional emitido por el Instituto de Justicia



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**Alternativa del Estado de Jalisco, sin perjuicio de lo pactado entre las partes y de la autonomía de la voluntad contractual.**

**El Contrato Modelo tendrá efectos únicamente para fines de mediación, verificación y registro ante autoridad competente, y no impedirá que las partes celebren contrato distinto o modifiquen sus condiciones mediante acuerdo por escrito.**

**ARTÍCULO SEGUNDO.- Se reforman los artículos 3, 24 y se adicionan los artículos 24 bis y 24 ter, de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.**

**Artículo 3.-** Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. (...) al V. (...)

**VI. Arrendamiento de inmueble destinado a habitación:** el que se haga de cualquier finca urbana o rústica, siempre que se celebre con el objeto primordial de servir de habitación a una o más personas.

**VII. Auxiliar:** Persona que intervendrá en el método alternativo a petición del prestador del servicio o de alguna de las partes para el esclarecimiento de alguna cuestión de naturaleza técnica o científica;

**VIII. Centro:** Institución pública o privada que preste servicios de métodos alternativos conforme a lo dispuesto en la presente Ley;

**IX. Certificación:** Es la constancia otorgada por el Instituto que acredita a una persona como prestador del servicio;

**X. Conciliación:** Método alternativo mediante el cual uno o varios conciliadores intervienen facilitando la comunicación entre los participantes en el conflicto, proponiendo recomendaciones o sugerencias que ayuden a lograr un convenio que ponga fin al conflicto total o parcialmente;



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**XI. Conciliador:** Persona que interviene en el procedimiento alterno para la solución de conflictos con el fin de orientar y ayudar a que las partes resuelvan sus controversias proponiéndoles soluciones a las mismas y asesorándolas en la implementación del convenio respectivo;

**XII. Conflicto:** Desavenencia entre dos o más personas que defienden intereses jurídicos contradictorios;

**XIII. Contrato modelo:** Documento elaborado, validado y difundido por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, que establece los elementos mínimos, condiciones de equidad y cláusulas de mediación necesarias para la formalización de un contrato de arrendamiento de inmueble destinado a habitación;

**XIV. Convenio Final del Método Alternativo:** Es el Convenio suscrito por las partes que previene o dirime en forma parcial o total un conflicto;

**XV. Instituto:** Instituto de Justicia Alternativa para el Estado de Jalisco;

**XVI. Mediación:** Método alternativo para la solución de conflictos no adversarial, mediante el cual uno o más mediadores, quienes no tienen facultad de proponer soluciones, intervienen únicamente facilitando la comunicación entre los mediados en conflicto, con el propósito de que ellos acuerden voluntariamente una solución que ponga fin al mismo total o parcialmente;

**XVII. Mediador:** Persona imparcial frente a las partes y al conflicto que interviene en la mediación facilitando la comunicación entre los mediados a través de la aplicación de las técnicas adecuadas;

**XVIII. Método Alternativo:** El Trámite Convencional y Voluntario, que permite prevenir conflictos o en su caso, lograr la solución de los mismos, sin necesidad de Intervención de los órganos jurisdiccionales, salvo para su cumplimiento forzoso;

**XIX. Negociación:** El ejercicio metódico de comunicación desarrollado por las partes, por si o a través de un legítimo representante, para obtener de la otra su consentimiento para el arreglo del conflicto;



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**XX.** Parte o participante: Personas que participan en los métodos alternos, en su calidad de solicitante e invitado, o sus apoderados, con el objeto de intentar resolver un conflicto;

**XXI.** Prestador del servicio: Se considera al mediador, conciliador o árbitro que interviene en el procedimiento de los medios alternos de justicia previstos en esta ley; y

**XXII.** Prevención de Conflictos: construcción de estrategias y acciones orientadas a disminuir los factores de riesgo que permiten la generación y escala de los conflictos y que asimismo permite restablecer y/o reforzar la confianza y el respeto entre los ciudadanos

**Artículo 24.-** Son atribuciones del Instituto, las siguientes:

I. (...) al IX. (...)

**X. Promover y regular mecanismos de mediación preventiva en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, mediante la validación y registro de contratos de arrendamiento habitacional, en coordinación con el Instituto Jalisciense de la Vivienda.**

**XI.** Realizar investigaciones, análisis y diagnósticos relacionados con sus funciones;

**XII.** Llevar la estadística general del Instituto, de los Centros y los demás prestadores de servicio;

**XIII.** Rendir anualmente un informe de sus actividades.;

**XIV.** Difundir el resultado de sus investigaciones, Informes y actividades en general a través de los medios de comunicación en los términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios;

**XV.** Organizar y encargarse de la función del Instituto y de sus sedes regionales;



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**XVI.** Promover la cooperación Nacional e Internacional para el uso de los medios Alternativos de Justicia y su validez en esos ámbitos; y

**XVII.** Evaluar los procedimientos de los medios alternativos de justicia, haciendo las recomendaciones necesarias para su buen desarrollo y calidad, y

**XVIII.** Las demás que establezcan las leyes y reglamentos.

**Artículo 24 Bis.** El Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco promoverá, validará y registrará los contratos de arrendamiento destinados a uso habitacional, que incorporen cláusula de mediación, de conformidad con lo establecido en el Código Civil del Estado de Jalisco, con el propósito de prevenir conflictos y fortalecer la cultura de la solución pacífica de controversias.

**Para tales efectos:**

**I.** Los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, deberán ser presentados ante el Instituto, dentro de los noventa días naturales posteriores a su firma, por medios físicos o electrónicos, para su revisión y registro;

**II.** El Instituto emitirá una constancia de registro o sello de mediación preventiva, que acreditará la debida incorporación de la cláusula de mediación conforme a la presente Ley;

**III.** Los contratos registrados serán remitidos, en versión pública, al Instituto Jalisciense de la Vivienda para su integración en el Registro Estatal de Vivienda, conforme a los convenios de colaboración que se suscriban; y

**IV.** El Instituto llevará una base de datos actualizada de los contratos registrados y de los procedimientos de mediación derivados de los mismos.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

Los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación que no cuenten con la constancia de mediación preventiva no podrán considerarse como registrados para efectos del Registro Estatal de Vivienda, sin perjuicio de su validez civil.

**Artículo 24 Ter.-** El Instituto elaborará y publicará un Contrato Modelo de arrendamiento habitacional con cláusula de mediación, que podrá ser utilizado por las partes para su formalización y servirá como referencia supletoria en los términos previstos por el Código Civil del Estado de Jalisco.

El Contrato Modelo deberá contener, al menos:

- I. Los elementos esenciales del contrato de arrendamiento habitacional;
- II. Cláusula de mediación previa al inicio de procedimiento judicial; y
- III. Las condiciones mínimas de equidad que garanticen la protección de derechos tanto de arrendadores como de arrendatarios.

**Artículo tercero.-** Se modifica para su fortalecimiento y ampliar su alcance la INICIATIVA DE LEY POR LA QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 7, 8, 13 Y 16, Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 8 BIS Y EL CAPÍTULO XII DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE JALISCO; ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 5 Y 12, Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 5 BIS DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO, con número de INFOLEJ 1001/LXIV

## LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE JALISCO

Artículo 7. Esta Ley tiene por objeto:

- I. (...) al XXI. (...)



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

XXII. Establecer la clasificación jurídica de la vivienda según su uso, condición de ocupación y conservación, como base para la planeación, diagnóstico y diseño de programas públicos diferenciados que promuevan el uso efectivo del parque habitacional.

Artículo 8. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. (...) al XXIX. (...)

XXX. Predio urbano edificado: Unidad catastral clasificada como urbana y con construcción permanente registrada oficialmente, que puede o no estar destinada a fines habitacionales. Cuando su uso sea habitacional, se considerará equivalente funcional al concepto de vivienda para efectos de esta Ley.

**XXXI. Registro Estatal de Vivienda: Instrumento administrativo público, permanente y sistematizado a cargo del Instituto Jalisciense de la Vivienda, cuyo objeto es identificar, registrar y mantener actualizada la información relativa al estado de ocupación, uso, destino y conservación de las viviendas en el estado, incluyendo aquellas habitadas, arrendadas, deshabitadas o en estado de abandono, con el fin de orientar la planeación habitacional, la recuperación del parque inmobiliario inactivo, y el diseño y evaluación de políticas públicas de vivienda.**

XXXII. Residencia principal: Inmueble habitacional que constituye el lugar habitual de estancia de una persona o personas, durante al menos seis meses dentro de un periodo de doce meses consecutivos, y que funge como su domicilio efectivo y centro de vida cotidiana.

XXXI. Vivienda habitada: Aquella que presenta uso efectivo como residencia principal, temporal o en régimen de arrendamiento por parte de una o más personas, con ocupación comprobable durante al menos seis meses dentro de un periodo de doce meses consecutivos.

XXXII. Vivienda deshabitada: Aquella que no ha sido ocupada como residencia principal, temporal, ni arrendada durante al menos seis meses en un periodo de doce meses consecutivos, sin causa justificada, y que se encuentra en condiciones estructurales y de



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

mantenimiento adecuadas para ser habitada, conservando un estado físico funcional, sin deterioro evidente ni riesgos para la comunidad. Pudiendo presentar consumo bajo o nulo de servicios básicos y estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

XXXIII. Vivienda abandonada: Aquella que, además de no estar habitada, ha sido dejada sin mantenimiento ni atención durante al menos doce meses consecutivos, presentando deterioro físico visible, con posible riesgo estructural, acumulación de adeudos fiscales y potencial afectación a la seguridad, al medio ambiente y/o salud pública. En algunos casos puede desconocerse la identidad del propietario o estar sujeta a conflicto legal.

Artículo 8 Bis. Para los efectos de la presente Ley, la clasificación de las viviendas deshabitadas o abandonadas deberá considerar los siguientes criterios mínimos:

I. Vivienda deshabitada: Se considerará como deshabitada aquella que, sin causa justificada, reúna al menos tres de los siguientes elementos durante un periodo continuo de al menos seis meses dentro de un año calendario:

- e) Ausencia de uso como residencia habitual, temporal o en arrendamiento.
- f) Consumo nulo o mínimo de servicios básicos como lo es agua y/o electricidad.
- g) Inexistencia de mobiliario visible que indique señales de ocupación regular.
- h) Ausencia de servicios contratados en el domicilio

II. Vivienda abandonada: Se considerará como abandonada aquella vivienda que, además de estar deshabitada, reúna al menos tres de los siguientes elementos durante un periodo continuo de al menos doce meses:

- h) Deterioro físico evidente: grietas, filtraciones, paredes vandalizadas, ventanas rotas, techos colapsados y demás daños físicos o estructurales.
- i) Acumulación visible de basura, escombros, maleza o materiales inservibles.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

- j) Adeudo acumulado en el pago del impuesto predial o servicios básicos.
- k) Ausencia total de mantenimiento exterior o interior.
- l) Riesgo para la seguridad, medio ambiente o salud pública: refugio de fauna nociva, presencia de plagas, uso indebido del inmueble.
- m) Reportes ciudadanos o de autoridades locales que señalen el posible abandono.
- n) Imposibilidad para de localizar al propietario.

Para efectos de la aplicación coordinada entre esta Ley y la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, se entenderá que la clasificación catastral de los predios edificados con uso habitacional equivale, en su dimensión funcional, a la categoría de vivienda establecida en esta Ley.

**Artículo 13.** El Instituto tiene las siguientes atribuciones:

I. (...) al XIV. (...)

XV. Coordinar, promover y participar en la generación de diagnósticos y registros sobre el estado de ocupación y conservación de las viviendas del Estado, incluyendo su clasificación como habitadas, deshabitadas o abandonadas, con el fin de orientar políticas públicas de vivienda social, rehabilitación urbana y recuperación del parque habitacional ocioso.

**XVI. Establecer, administrar y mantener el Registro Estatal de Vivienda, con el objeto de identificar, registrar, sistematizar y actualizar la información relativa al estado de ocupación, uso, destino, disponibilidad y conservación de las viviendas del Estado.**

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

**Artículo 16.** Los municipios asumen las siguientes atribuciones por conducto de sus Ayuntamientos:

I. (...) al XI. (...)



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

XII. Colaborar con las autoridades estatales en la implementación, actualización y uso de la clasificación de las viviendas habitadas, deshabitadas y abandonadas, mediante sus catastros municipales y otros instrumentos de información territorial, para fines de diagnóstico, planeación y programas de vivienda social o regeneración urbana.

XIII. Las demás que establezcan otros ordenamientos legales en la materia.

## CAPITULO XII DEL REGISTRO ESTATAL DE VIVIENDA

### SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 97.** Se crea el Registro Estatal de Vivienda como un instrumento administrativo público, permanente y sistematizado, a cargo del Instituto, en coordinación con los ayuntamientos, cuyo objeto es identificar, organizar y actualizar la información relativa al estado de ocupación, uso, destino y conservación de las viviendas ubicadas en el territorio del Estado de Jalisco, incluyendo aquellas que se encuentren deshabitadas, en estado de abandono o sujetas a arrendamiento habitacional registrado ante autoridad competente.

**Artículo 98.** El Registro Estatal de Vivienda tiene como finalidad:

I. Brindar insumos para la planeación territorial, la política estatal y municipal de vivienda y los programas de recuperación del parque habitacional;

II. Registrar información relativa a viviendas deshabitadas y viviendas abandonadas conforme a lo dispuesto por esta Ley y demás disposiciones aplicables;



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

III. Coordinarse con los catastros municipales, el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco y demás autoridades para asegurar la interoperabilidad y la consistencia de los datos.

**IV. Integrar la información derivada de los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación registrados ante el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, para efectos de estadística, planeación y seguimiento de la política de vivienda.**

## SECCIÓN SEGUNDA

### SUJETOS Y CRITERIOS DE REGISTRO

Artículo 99. Serán sujetos obligados al registro:

I. Las personas físicas o morales propietarias de viviendas secundarias que se encuentren dentro de los supuestos de deshabitación a los que hace referencia esta Ley;

II. Tratándose de viviendas abandonadas, las autoridades estatales o municipales competentes serán encargadas de su registro, previo procedimiento de verificación administrativa.

**Artículo 100. El Registro Estatal de Vivienda deberá integrarse con al menos la siguiente información para cada inmueble inscrito:**

I. Para viviendas deshabitadas registradas por sus propietarios:

- n) Domicilio y ubicación del inmueble;
- o) Clave catastral correspondiente;
- p) Identificación oficial del propietario y, documento con el que acredita la propiedad;
- q) Fecha de inicio y motivo de la deshabitación;



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

- r) La demás que se consideren necesarios para el cumplimiento de los fines del Registro Estatal de Vivienda.

II. Para viviendas en estado de abandono registradas por autoridad competente:

- a) Domicilio y ubicación del inmueble;
- b) Clave catastral correspondiente;
- c) Acta circunstanciada de inspección o dictamen técnico emitido por la autoridad municipal o estatal competente, que acredite el estado de abandono conforme a lo previsto en esta Ley;
- d) Información, si se cuenta con ella, sobre el propietario conocido o posible, o anotación de propietario no localizado;
- e) Registro de adeudos fiscales, o de servicios públicos cuando existan;
- f) Descripción del deterioro físico observable y riesgos asociados al entorno o a la salud pública;
- g) Fotografía de las condiciones del inmueble;
- h) La demás que se consideren necesarios para el cumplimiento de los fines del Registro Estatal de Vivienda.

**III. Para viviendas sujetas a arrendamiento habitacional registradas ante el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco:**

- a) Domicilio y ubicación del inmueble;**
- b) Clave catastral correspondiente;**
- c) Número de folio o constancia de registro emitida por el Instituto de Justicia Alternativa;**
- d) Fecha de inicio y vigencia del contrato de arrendamiento; y**
- f) La demás que se considere necesaria para efectos estadísticos y de planeación.**

Artículo 101. La clasificación de una vivienda como deshabitada o abandonada se sujetará a los criterios establecidos en esta Ley y en los lineamientos técnicos que emita el Instituto Jalisciense de la Vivienda, en coordinación con el Consejo Técnico Catastral del Estado.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**SECCIÓN TERCERA**  
**FUNCIONAMIENTO, COORDINACIÓN Y ACCESO A LA**  
**INFORMACIÓN**

**Artículo 102.** El Registro Estatal de Vivienda se integrará además con información proveniente de los catastros municipales, del Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco, del Instituto de Justicia Alternativa, así como de otras bases de datos oficiales relacionadas con ocupación, uso, destino y conservación de los inmuebles.

Artículo 103. El Instituto será responsable de actualizar el Registro de forma periódica, conforme a los lineamientos que se emitan, y deberá establecer mecanismos para validar o revisar la información en coordinación con los municipios.

Artículo 104. El Registro Estatal de Vivienda deberá contar con niveles diferenciados de acceso a la información, garantizando la protección de datos personales en términos de la legislación aplicable en la materia.

Se procurará la publicación de información estadística, geográfica y agregada para fines de transparencia y evaluación de políticas públicas.

**LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE JALISCO**

**(En los términos de la iniciativa)**

Artículo 5.- Para los efectos de esta Ley, los predios se clasifican en:

I. (...) al III. (...)



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

IV. Predio edificado: Aquel que cuenta con una o más construcciones permanentes, destinadas o susceptibles de destinarse a uso habitacional.

El estado de ocupación y conservación de los predios edificados se clasificará de la siguiente manera:

- a) Predio edificado habitado: Aquel que es utilizado como vivienda principal, temporal o en régimen de arrendamiento durante al menos seis meses al año.
- b) Predio edificado deshabitado: Aquel que no ha sido utilizado con fines habitacionales durante al menos seis meses consecutivos dentro de un año calendario, sin causa justificada, pero conserva condiciones funcionales y estructurales adecuadas.
- c) Predio edificado abandonado: Aquel que, además de no estar habitado, presenta signos visibles de deterioro, acumulación de adeudos y posibles riesgos para la comunidad, durante al menos doce meses consecutivos.

Si un predio baldío es colindante de uno edificado, podrá clasificarse con las características del predio construido, si su uso se destina como accesorio del segundo, previo dictamen de la autoridad catastral, que tomará en cuenta la suma de las dos superficies, en los términos del inciso d), de la fracción V de este artículo

V. (...)

Artículo 5 Bis. La clasificación de los predios edificados como habitados, deshabitados o abandonados se realizará conforme a lo establecido en la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco y a los lineamientos que emita el Consejo Técnico Catastral del Estado.

Artículo 12. El catastro municipal y la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado, en los supuestos que establecen los artículos 9 y 10 de esta Ley, tendrán las siguientes facultades:

I. (...) al VIII. (...)



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

IX. Registrar el estado de ocupación y conservación habitacional de los predios edificados a los que hace referencia el artículo 5 de esta misma Ley, y conforme a los criterios establecidos en la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco y a los lineamientos que emita el Consejo Técnico Catastral del Estado.

X. Proporcionar al Registro Estatal de Vivienda la información catastral, fiscal y técnica necesaria para la identificación, localización y clasificación de predios edificados como viviendas habitadas, deshabitadas o abandonadas, conforme a los lineamientos que emitan las autoridades competentes.

XI. El cumplimiento de las demás actividades que le señalen otras leyes y reglamentos.

### 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 de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco y el Instituto Jalisciense de la Vivienda deberán celebrar convenio de coordinación e intercambio de información, dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en mismo.

**TERCERO.-** Los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto podrán ser presentados voluntariamente para su registro ante el Instituto de Justicia Alternativa, siempre y cuando cumplan con la incorporación de la cláusula de mediación obligatoria prevista en el artículo 2039 Bis del Código Civil.

**CUARTO.-** El Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco deberá elaborar, aprobar y publicar en un plazo no mayor a sesenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto, el Contrato Modelo de arrendamiento habitacional.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**QUINTO.-** El Instituto de Justicia Alternativa, en coordinación con el Instituto Jalisciense de la Vivienda, realizarán campañas públicas de difusión sobre la implementación de la cláusula de mediación, el registro de contratos de arrendamiento habitacional y el Contrato Modelo, dirigidas a propietarios, arrendatarios, inmobiliarias y notarios.

**ATENTAMENTE,**

Recinto Oficial del Palacio del Poder Legislativo.

A la fecha de su presentación



**DIPUTADO OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA.**

LXIV LEGISLATURA