



11:00 hrs

19 FEB. 2020

Limni

RECIBIDO

Secretaría General Ayuntamiento de Guadalajara

Sin anexo y en digital.

**REGIDORAS Y REGIDORES INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA**

**PRESENTE**

El que suscribe, **José María Martínez Martínez, regidor del Grupo Edificio de Morena**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 24, 77 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco; 38, fracción I, 41 fracción II y 50 fracción I de la Ley de Gobierno y de la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 86, 87 fracción, I, 90, 92 y demás relativos aplicables del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, me permito poner a consideración de este Órgano Colegiado, la presente **Iniciativa por la que se eleva al Congreso del Estado la propuesta de reforma al Código Civil del Estado de Jalisco a fin de que las rentas habitacionales no puedan incrementarse en un nivel superior al de la inflación**, de conformidad a la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

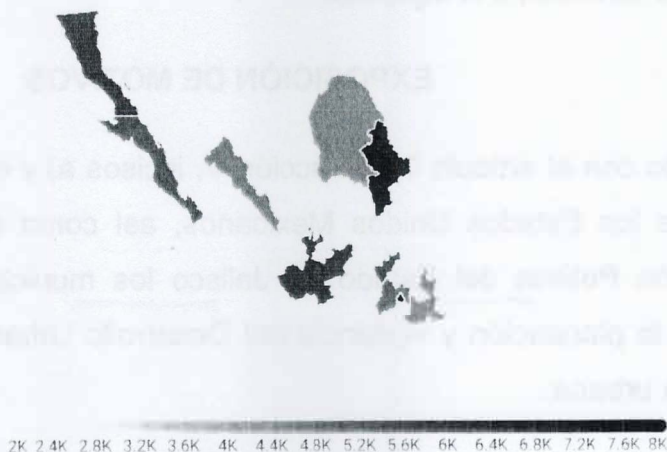
- I. De acuerdo con el artículo 115, fracción V, incisos a) y e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco los municipios tienen bajo su atribución la planeación y vigilancia del Desarrollo Urbano, así como el uso de la tierra urbana.
- II. En Guadalajara, tanto en el municipio como en la zona conurbada, desde hace años inició un fenómeno de gentrificación, en el que la búsqueda por optimizar el espacio disponible para habitación y servicios en las zonas más accesibles de la ciudad, mediante la construcción de edificios nuevos, ha





desplazado paulatinamente a quienes no tienen suficientes recursos para permanecer en zonas de alta plusvalía.

- III. Como ya se refirió anteriormente, las atribuciones municipales en materia desarrollo urbano están estrechamente vinculadas con el fenómeno de la gentrificación, toda vez que las políticas publicas de planeación urbana y las determinaciones que aprueban la redensificación, son la forma en que los ayuntamientos favorecen este fenómeno.
- IV. Un fenómeno, que, sin duda complejo y multifactorial, no es privativo de la ciudad de Guadalajara, pero sin duda Guadalajara es una de las ciudades del país en que la tierra y las rentas son más caras.
- V. De acuerdo con datos del INEGI las entidades federativas que registran rentas más caras son la Ciudad de México, Nuevo León y Jalisco,<sup>1</sup> como se aprecia en la siguiente imagen.



Fuente: ENIGH 2024

<sup>1</sup> Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024  
<https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2024/>



- En tanto que los municipios que registran mayor costo de rentas son, en primer y segundo lugar las alcaldías Miguel Hidalgo y Benito Juárez, de la Ciudad de México, seguidas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; la alcaldía de Coyoacán y el municipio de Zapopan, Jalisco.<sup>2</sup>
- VI.** Así, si bien es cierto que la gentrificación se deriva de la naturaleza finita de la tierra y del crecimiento poblacional en la zona metropolitana de Guadalajara, soy de la convicción de que como autoridades municipales tenemos el deber de velar por el bienestar de las y los tapatíos.
- VII.** En este sentido, la gestión del territorio no solo debe procurar solucionar la demanda habitacional, y la suficiencia de los servicios para ello, sino que debemos tener en mente que las políticas públicas deben encontrar sentido en el bienestar de las personas que habitan Guadalajara.
- VIII.** Por lo anterior, es que considero que la gestión del desarrollo urbano debe ir aparejada con una medida de tutela al derecho de tener una vivienda adecuada de las y los tapatíos, como lo mandata la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- IX.** Y para ello, resulta indispensable proteger a la población del encarecimiento de la vivienda por la especulación inmobiliaria.

Lo anterior resulta indispensable, puesto que Guadalajara pertenece a uno de los tres estados con rentas más caras del país e integra la zona metropolitana junto con uno de los cinco municipios con rentas más caras de todo el país, por lo que el riesgo de gentrificación es muy alto.

---

<sup>2</sup> ENIGH 2024

<https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2024/>



- X. Sin embargo, la Constitución es clara y reconoce el derecho de las y los mexicanos a contar con una vivienda adecuada, al igual que a nivel internacional se reconoce el derecho a una vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966.
- XI. Estas disposiciones sin duda deben interpretarse de manera integral con el resto del contenido de cada uno de instrumentos referidos, de forma que se posibilite el ejercicio integral de los derechos a cada una de las personas.
- XII. En efecto, el carácter interdependiente de los derechos humanos requiere que el derecho a una vivienda adecuada, sea compatible con el ejercicio de los demás derechos de la persona, como lo son el derecho a la salud, al descanso, al desarrollo de la familia y el esparcimiento de las y los infantes.
- XIII. Así, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, por ejemplo, establece en su artículo XI que “[t]oda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad” y en su artículo XV prevé que “[t]oda persona tiene derecho a descanso, a honesta recreación y a la oportunidad de emplear útilmente el tiempo libre en beneficio de su mejoramiento espiritual, cultural y físico”.
- XIV. De igual forma el Artículo 11 de la Carta Democrática Interamericana establece que “[l]a democracia y el desarrollo económico y social son interdependientes y se refuerzan mutuamente”.



- XV.** Dichos preceptos muestran claramente la interrelación del derecho de la vivienda con el resto de los derechos de la persona, al ser un componente fundamental para el desarrollo de un proyecto de vida.
- XVI.** En este sentido, cobra relevancia la alerta que del Relator Especial de la Organización de las Naciones Unidas sobre la vivienda adecuada emitió ya en 2010 respecto a la forma en que la vivienda, pese a ser considerada cada vez más como una mercancía, es sobre todo un derecho humano.<sup>3</sup>
- XVII.** Por todo lo anteriormente expuesto es que considero que en Jalisco se debe adoptar un mecanismo para topar el incremento de las rentas, tal y como se ha hecho en la Ciudad de México.
- XVIII.** Cabe destacar que la disposición referida fue controvertida ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que al resolver el Amparo en revisión 546/2025 declaró la constitucionalidad del artículo 2448 del Código Civil de la Ciudad de México sobre el límite al incremento de la renta, al considerar que busca proteger el derecho a una vivienda adecuada, evitar aumentos desmedidos en su costo y prevenir fenómenos como la gentrificación.
- XIX.** Por lo anteriormente expuesto es que les propongo el día de hoy, elevar al Congreso del Estado una iniciativa de decreto por la que se adiciona un artículo 2020 bis y se reforman los artículos 2042 y 2043 del Código Civil del Estado de Jalisco a fin de que las rentas habitacionales no puedan incrementarse en un nivel superior al de la inflación, en los términos siguientes:

<sup>3</sup> ONU Hábitat, El derecho a una vivienda adecuada, *Folleto informativo No 21/Rev.1*, Génova, 2010, [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)



Texto vigente:	Texto propuesto:
	<p><b>Artículo 2040 bis.</b> Para los efectos de esta sección la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.</p> <p>El incremento de la renta deberá ser proporcional o inferior a la tasa de inflación reportada por el Banco de México en el año anterior, aplicada a la cantidad pactada como renta mensual, pero en ningún caso podrá ser superior.</p>
<p>Artículo 2042.- Las disposiciones contenidas en el artículo anterior son de orden público. Por lo tanto, son irrenunciables y en consecuencia, cualquiera estipulación en contrario se tendrá por no puesta.</p>	<p><b>Artículo 2042.</b> Las disposiciones contenidas en <b>los artículos 2040 bis y 2041</b> son de orden público. Por lo tanto, son irrenunciables y en consecuencia, cualquiera estipulación en contrario se tendrá por no puesta.</p>
<p>Artículo 2043.- En el caso a que se refiere el Artículo 2041, cuando se celebren convenios que generen obligaciones más gravosas para el arrendatario, éstos serán nulos de pleno derecho, no importando si se hacen constar bajo la forma de recibos, vales, cartas o cualquier otro documento, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.</p>	<p><b>Artículo 2043.</b> En el caso a que se <b>refieren los artículos 2040 bis y 2041</b>, cuando se celebren convenios que generen obligaciones más gravosas para el arrendatario, éstos serán nulos de pleno derecho, no importando si se hacen constar bajo la forma de recibos, vales, cartas o cualquier otro documento, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.</p>



**XX.** En cumplimiento a lo establecido en el artículo 92, fracción I, inciso c), del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara se señalan las siguientes repercusiones que, se generarían al aprobarse la presente iniciativa:

**1. Repercusiones Jurídicas:** La presente iniciativa propone elevar al Congreso la iniciativa para reformar un instrumento normativo estatal a fin de que las rentas habitacionales no puedan incrementarse en un nivel superior al de la inflación, lo que, como se razonó previamente, está estrechamente vinculado a la política de urbanización y ordenamiento territorial y es necesario para proteger a la población tapatía de los efectos negativos de la gentrificación, específicamente, por la incapacidad de hacer el frente al incremento en el costo de la vivienda.

**2. Repercusiones Sociales:** La presente iniciativa tiene una finalidad social sumamente relevante, que es preservar la capacidad de las y los tapatíos de continuar habitando en las viviendas o zonas que hasta el momento han elegido para ello.

**3. Repercusiones Presupuestales:** La presente iniciativa no tiene repercusiones presupuestales.

**4. Repercusiones Laborales:** La presente iniciativa no tiene repercusiones laborales.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en las facultades que me confieren los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 77 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco; 38, fracción I, 41 fracción II y 50 fracción I de la Ley de Gobierno y de la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 86, 87 fracción, I, 90, 92 y demás relativos aplicables del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, someto a la consideración de este Pleno la siguiente iniciativa de



## DECRETO

**Primero.-** El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guadalajara aprueba elevar al Congreso del Estado de Jalisco la iniciativa de decreto por la que se adiciona un artículo 2020 bis y se reforman los artículos 2042 y 2043 del Código Civil del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

**Artículo 2040 bis.** Para los efectos de esta sección la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.

El incremento de la renta deberá ser proporcional o inferior a la tasa de inflación reportada por el Banco de México en el año anterior, aplicada a la cantidad pactada como renta mensual, pero en ningún caso podrá ser superior.

**Artículo 2042.** Las disposiciones contenidas en **los artículos 2040 bis y 2041** son de orden público. Por lo tanto, son irrenunciables y en consecuencia, cualquiera estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

**Artículo 2043.** En el caso a que se **refieren los artículos 2040 bis y 2041**, cuando se celebren convenios que generen obligaciones más gravosas para el arrendatario, éstos serán nulos de pleno derecho, no importando si se hacen constar bajo la forma de recibos, vales, cartas o cualquier otro documento, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.

## ARTÍCULO TRANSITORIO

**ÚNICO.** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial "El Estado de Jalisco".

## TRANSITORIOS



**Artículo Primero.** Publíquese el presente decreto en la Gaceta Municipal de Guadalajara.

**Artículo Segundo.** Notifíquese al Congreso del Estado de Jalisco, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

**ATENTAMENTE**

**Palacio Municipal de Guadalajara.**

**Guadalajara, Jalisco; a la fecha de su presentación.**

**"2025 año de Guadalajara, todas y todos por una ciudad limpia".**

**Regidor José María Martínez Martínez**

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS PERTENECE A LA INICIATIVA POR LA QUE SE ELEVA AL CONGRESO LA PROPUESTA DE REFORMA AL DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO A FIN DE QUE LAS RENTAS HABITACIONALES NO PUEDAN INCREMENTARSE EN UN NIVEL SUPERIOR AL DE LA INFLACIÓN.